

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

WHA : WE SHAPE THE FUTURE
The Ultimate Solution For Sustainable Growth

รายงานประจำปี 2566



WHA
Warehouse Asia

Logistics Center
www.wha.co.th
Tel. +66 (0) 2 753 3750



ทริสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท (WHART)

ลงทุนใน WHART เพื่อผลตอบแทนที่ยั่งยืน



“โอกาสลงทุนในศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม บนทำเลศักยภาพ”

- หนึ่งในกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย
- ลงทุนในทรัพย์สินบนทำเลศูนย์กลางโลจิสติกส์ของประเทศไทย (โซนบางนา-ตราด, EEC, โซนอยุธยา-สระบุรี และสมุทรสาคร)
- ลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพระดับพรีเมียม
- กระจายความเสี่ยงโดยการลงทุนในทรัพย์สินที่มีสัญญาเช่าระยะยาว พร้อมทั้งผู้เช่าหลากหลายสัญชาติจากอุตสาหกรรมต่างๆ



สารบัญ

01

กองทรัสต์

02

ทรัสต์

03

โครงสร้างของกองทรัสต์

04

ผู้จัดการกองทรัสต์

05

รายละเอียด
ทรัพย์สินที่ลงทุน

06

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์
ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปี
บัญชีนั้น

07

นโยบายการลงทุน
ของกองทรัสต์



08

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

09

นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

10

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

11

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

12

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

13

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

14

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

15

รายงานความเห็นของทรัสต์

16

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการ กองทรัสต์

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2566

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-RET) ที่แสดงไว้ใน WWW.SEC.OR.TH หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)



สารจากผู้จัดการกองคริสต์

ปี 2566 ถือเป็นอีกปีแห่งความผันผวนและความไม่แน่นอน ทั้งความตึงเครียดทางการเมือง อัตราเงินเฟ้อที่ปรับสูงขึ้น และการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ที่ส่งผลเสียต่อทั้งภาคการลงทุนและภาคธุรกิจ อย่างไรก็ตามในปี 2566 ยังถือเป็นอีกปีที่ประสบความสำเร็จสำหรับคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดับลิเวอชอ พรีเมียม โกรท (“กองคริสต์ WHART”) ในหลากหลายมุมมอง ทั้งความสำเร็จในด้านการเพิ่มทุน การดำเนินงาน การบริหารจัดการทางการเงิน และส่วนที่สำคัญที่สุดคือการจ่ายประโยชน์ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ในระดับที่ดี

กองคริสต์ WHART ประสบความสำเร็จในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) ใน 3 โครงการ บน 2 ทำเลยุทธศาสตร์ ได้แก่ ทำเลบางนา-ตราด และทำเลจังหวัดชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ด้วยอัตราค่าเช่าของผู้เช่าที่ร้อยละ 100 ในส่วนของพื้นที่เช่ารวมของ 3 โครงการที่กองคริสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในปีนี้อยู่ที่ 142,896.00 ตร.ม. และมีมูลค่าทรัพย์สินรวม 3,566.49 บาท นอกจากนี้กองคริสต์ยังได้ผู้เช่าที่มีคุณภาพจากอุตสาหกรรมที่มั่นคง และเติบโต เช่น Perfect Companion Group, Nippon Express, DB Schenker และ Hankyu Hanshin ซึ่งจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้กับพอร์ตผู้เช่าของกองคริสต์ในระยะยาว

ภายหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ กองคริสต์ WHART ยังคงเป็นกองรีทอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองคริสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ 55,300.24 ล้านบาท และมีพื้นที่เช่าภายใต้การบริหารจัดการอยู่ที่ 1,886,703.83 ตร.ม. ส่งผลให้พอร์ตการลงทุนของกองคริสต์ WHART มีความหลากหลายมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในด้านที่ตั้งของทรัพย์สิน สัญชาติของผู้เช่า กลุ่มธุรกิจของผู้เช่า และอื่นๆ ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงให้แก่กองคริสต์ และทำให้กองคริสต์ WHART ผ่านปี 2566 มาได้ด้วยดี และยังสามารถรักษาระดับการจ่ายผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยคริสต์ได้

ด้านการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองคริสต์ WHART มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 88.00 (ไม่รวมสัญญาตกลงกระทำการ) ประกอบไปด้วยผู้เช่าหลักในภาคธุรกิจที่มีความมั่นคง และเติบโต อาทิเช่น Third-Party Logistics (3PLs), Fast-Moving Consumer Goods, E-Commerce และ Home Appliances ในด้านอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) ของกองคริสต์อยู่ที่ 4.11 ปี ซึ่งถือเป็นอายุเฉลี่ยที่ยาวเมื่อเทียบกับกองรีทอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงแหล่งรายได้ที่มั่นคงของกองคริสต์

ในด้านการบริหารจัดการทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองคริสต์มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 15,385.00 ล้านบาท มีสัดส่วนหนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมอยู่ที่ร้อยละ 72.80 และร้อยละ 27.20 ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนใหญ่อยู่ในรูปของหนี้กู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เพิ่มขึ้นอย่างมากตลอดปี 2566 ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกองคริสต์มากนัก นอกจากนี้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Loan to Value) ของกองคริสต์ WHART ยังอยู่ในระดับต่ำและยังสามารถบริหารจัดการได้ โดยหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เสร็จสิ้น กองคริสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Loan to Value) อยู่ที่ร้อยละ 27.82

เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยคริสต์ กองคริสต์ WHART ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน ในรูปของเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.7735 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบปีที่แล้วประมาณร้อยละ 1.07 และในปีนี้อยู่เป็นการจ่ายเงินปันผลสูงสุด นับตั้งแต่ก่อตั้งกองคริสต์ WHART ทางผู้จัดการกองคริสต์ บริษัท ดับลิเวอชอ พรีเมียม โกรท เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ขอขอบคุณผู้ถือหน่วยคริสต์ทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่องตลอดหลายปีที่ผ่านมา และผู้จัดการกองคริสต์ฯ จะพยายามอย่างเต็มที่ในการบริหารจัดการกองคริสต์ของเรา เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยคริสต์ทุกท่าน

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองคริสต์

บริษัท ดับลิเวอชอ พรีเมียม โกรท เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

● WHART (REIT)

Zone 1 : Bangna-Trad Area (60%)

WHA Ladrabang D.C.

WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.18

WHA Mega Logistics Center Ladkrabang

WHA - DKSH Consumer Goods / WHA - Inthanon
Sripetch D.C.

DKSH Consumer Goods Bangpa-in

WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.19

WHA Mega Logistics Center Theparak Km.21

WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.23 Project 1 & 3

WHA-KPN Mega Logistics Center

Bangna-Trad Km.23 Project 2

WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit Km.3

Unilever. Project 1 & 2

WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpitt Km.4

WHA Mega Logistics Center Chonlahampicit Km.5

Zone 2 : Eastern Economic Area (19%)

(Chonburi, Rayong, Chachoengsao)

Kao D.C.

WHA - *Ducati*

WHA Mega Logistics Center Panthong Chonburi

WHA Factory Rayong

WHA Roechling Factory

WHA DTS Draexlmier Automotive

WHA E-Commerce Park

WHA Signode Factory

WHA Mega Logistics Center Leamchabang Project 1 & 2

Zone 3 : Northern BKK and Vicinities (21%)

HA - Hitachi Saraburi / WHA Mega Logistics Center
Saraburi

WHA - DSGT Distribution Center Saraburi

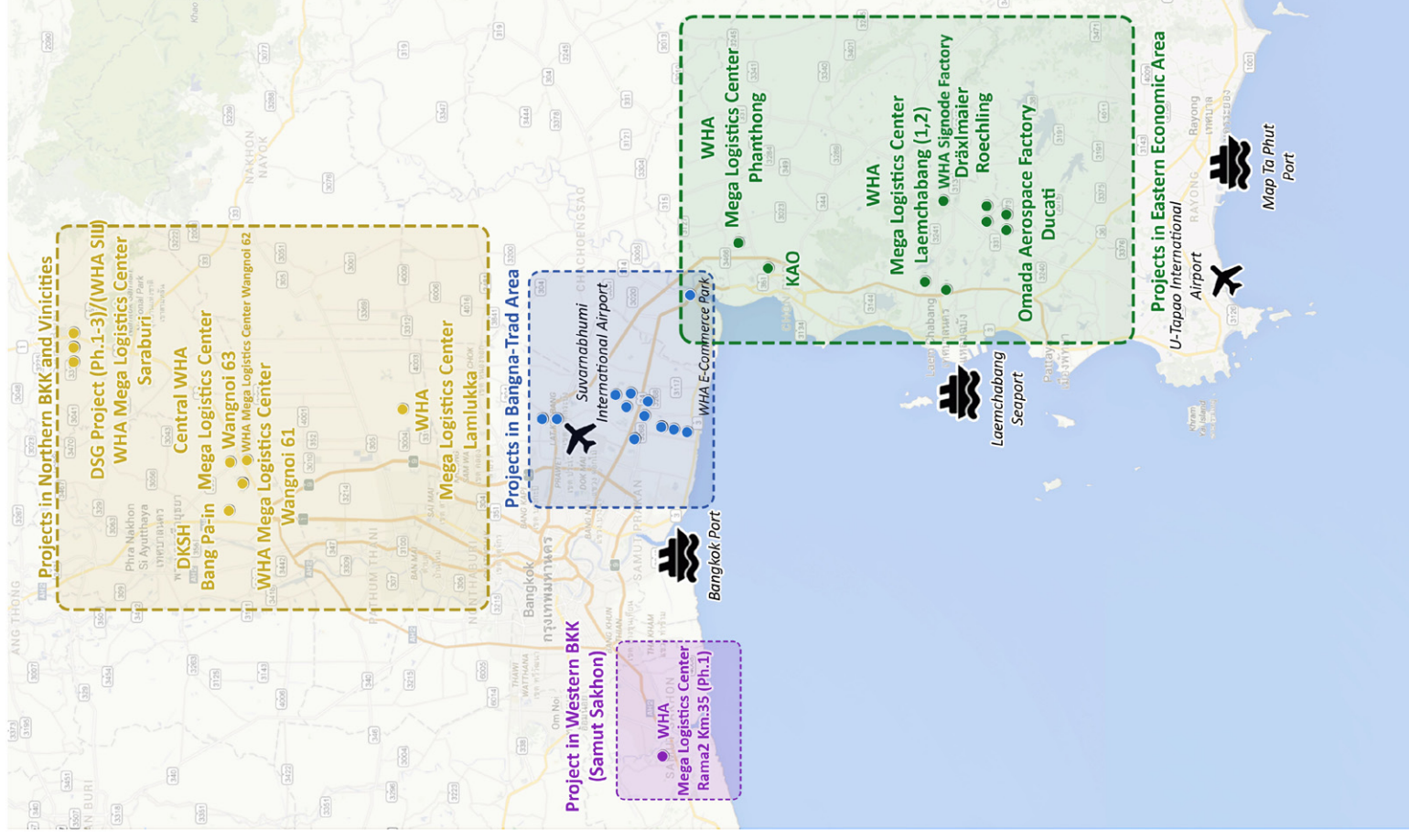
WHA Mega Logistics Center Lum Luk Ka

DSGT Saraburi

WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 & 62 & 63

Zone 4 : Western BKK (Samut Sakhon (1%))

WHA Mega Logistics Center Rama II Km.35



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อย่อหลักทรัพย์

WHART

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรส

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

WHA Premium Growth Freehold and
Leasehold Real Estate Investment Trust

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
("บริษัทฯ")



Market Cap

35,728.92

ล้านบาท

จำนวนหน่วย

3,468.83

ล้านหน่วย

NAV ต่อหน่วย

10.7987

บาทต่อหน่วย

Par ต่อหน่วย

9.0241

บาทต่อหน่วย

Price/NAV

0.95

เท่า

ทริสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ผู้จัดการกองทริสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แอเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้บริหารทรัพย์สิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ทุนจดทะเบียน

36,454,787,905

ล้านบาท



ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2566

10.30

บาท

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)

37,459.08

ล้านบาท

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทริสต์

8 ธันวาคม 2557

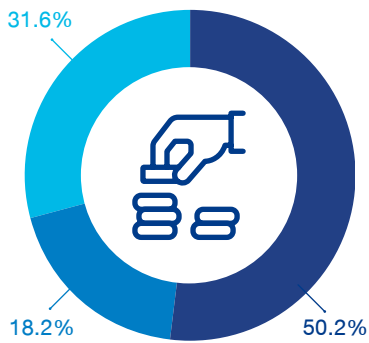
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ย
ถือน้ำหนัก (WALE)

4.11

ปี

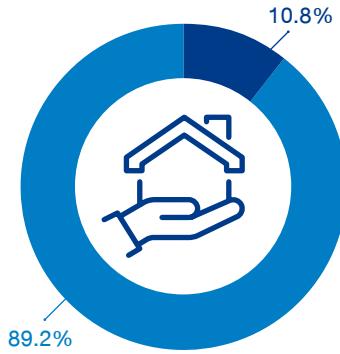
ภาพรวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน
(คำนวณจากมูลค่าประเมิน)



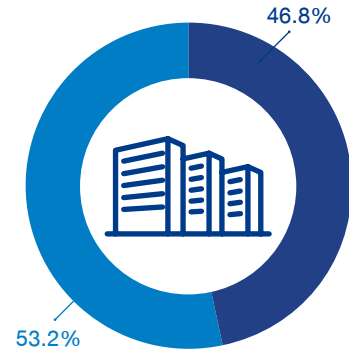
- กรรมสิทธิ์
- สิทธิการเช่า (30+30 ปี)
- สิทธิการเช่า (< 30 ปี)

ประเภททรัพย์สิน
(คำนวณจากพื้นที่เช่า)



- โรงงาน
- คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า

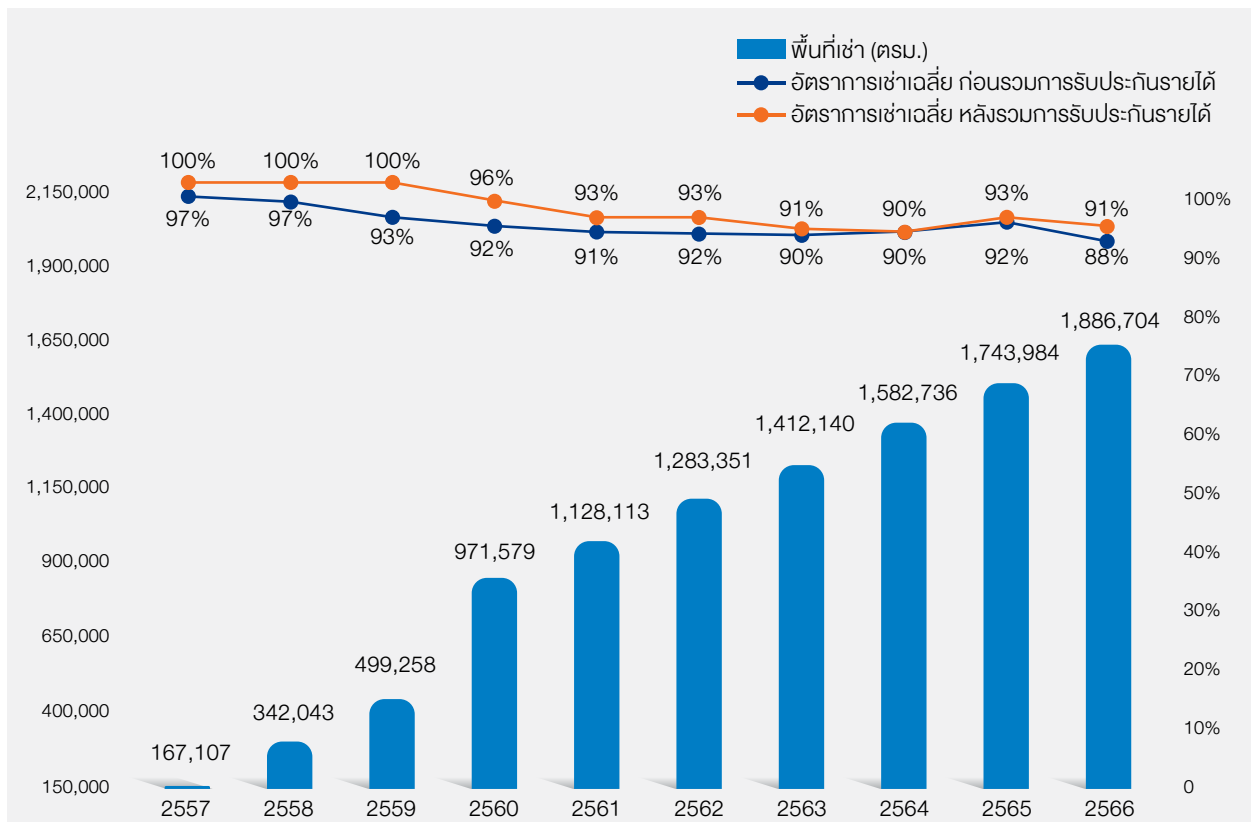
ลักษณะอาคาร
(คำนวณจากพื้นที่เช่า)



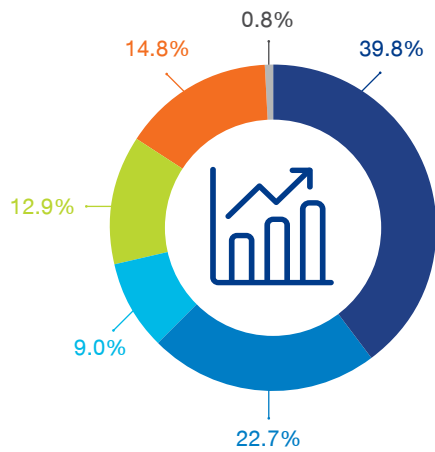
- General Warehouse
- Built-to-Suit

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

อัตราการเช่าเฉลี่ยและพื้นที่เช่าอาคาร

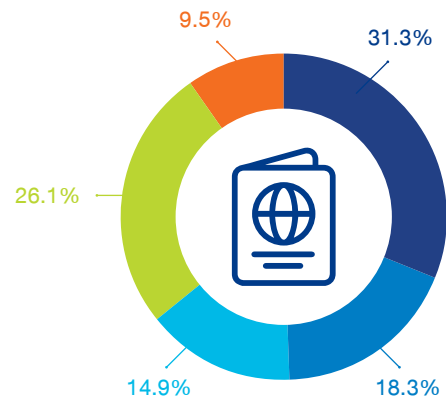


สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน (คำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า)



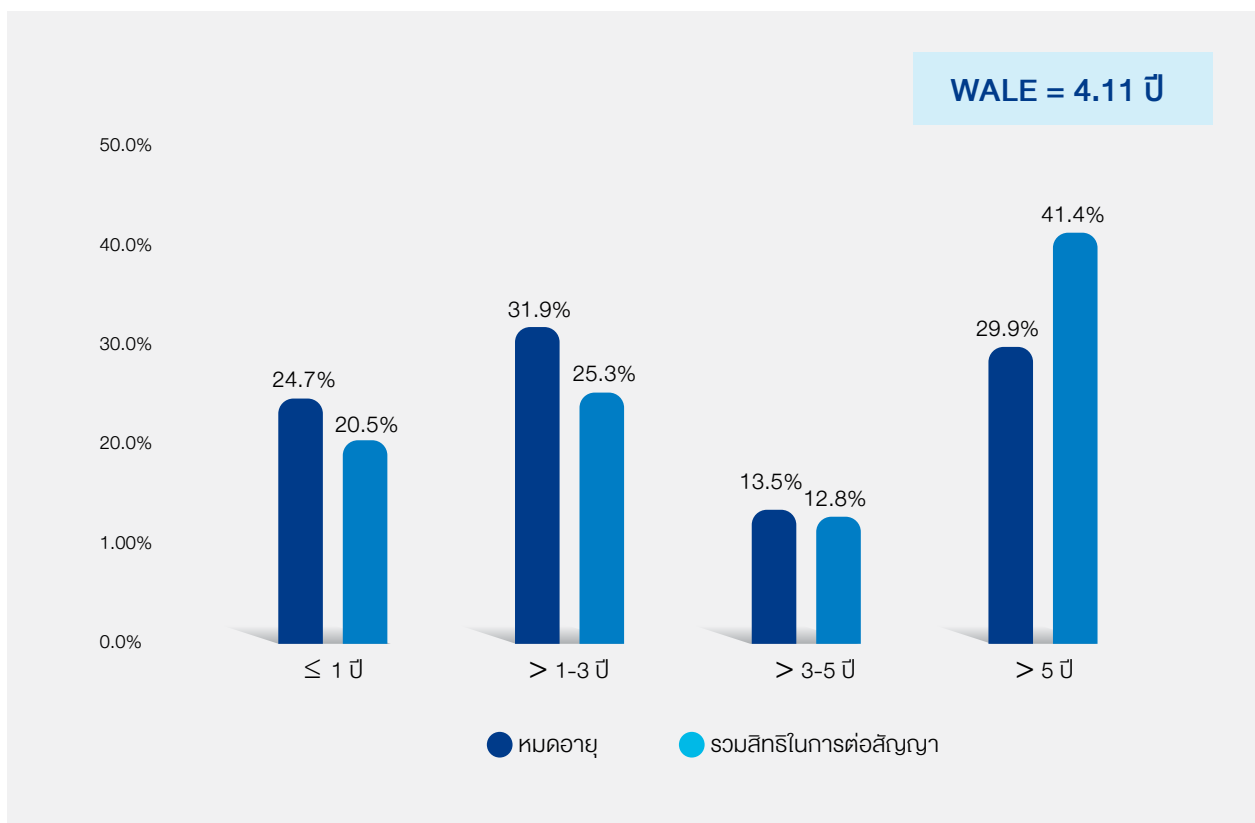
- Third-Party Logistics
- Fast-Moving Consumer Goods
- Manufacturer
- Home Supplies
- E-commerce
- Others

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า)

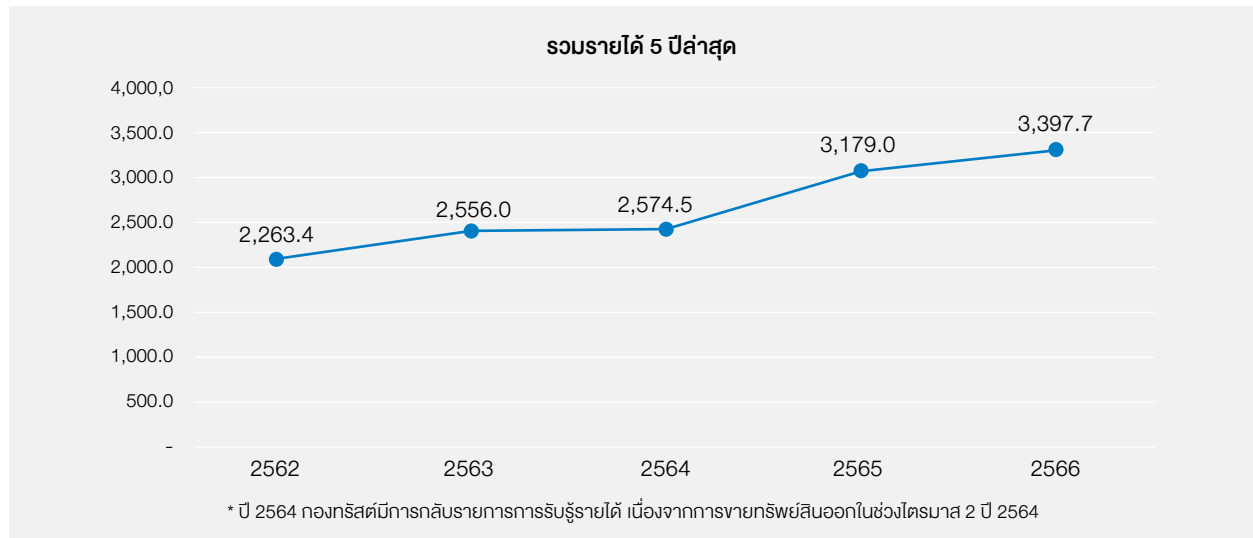


- Thai
 - Europe
 - Asia*
 - Japan
 - USA
- * ไม่รวมสัญชาติไทยและสัญชาติญี่ปุ่น

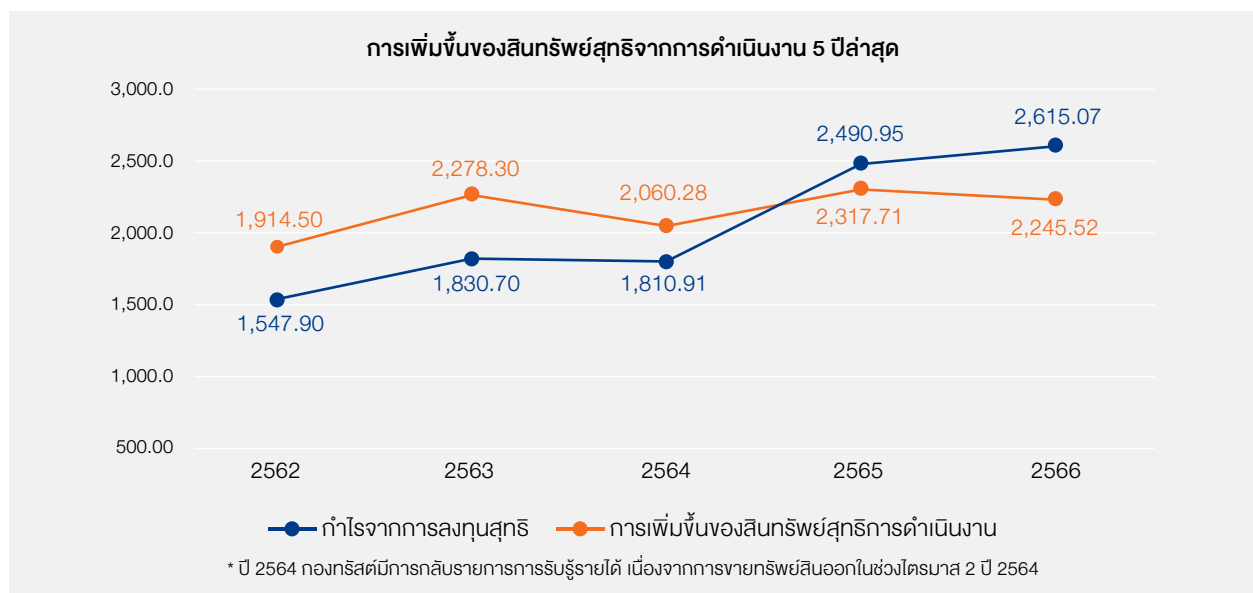
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)



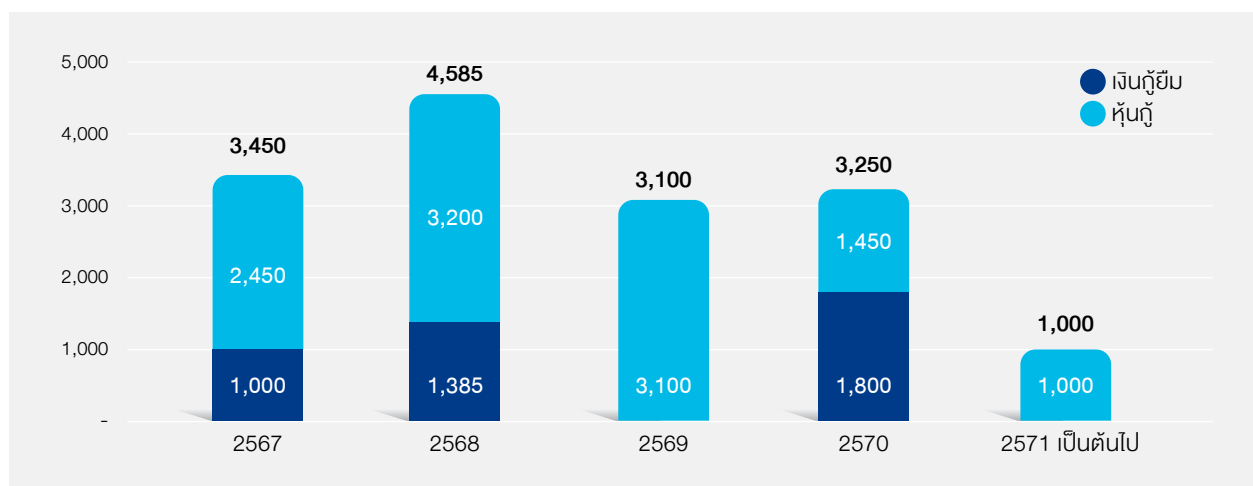
การเติบโตของรายได้รวม



การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	55,300.24	ล้านบาท
หนี้สินรวม	17,841.16	ล้านบาท
ส่วนทุน	37,459.08	ล้านบาท
กำไรสะสม	1,004.29	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 27.82	
Credit Rating	A Stable	

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2561	2.1208	0.8449	2.9657
ปี 2562	0.6649	0.0975	0.7624
ปี 2563	0.7243	0.0335	0.7578
ปี 2564	0.7578	-	0.7578
ปี 2565	0.7653	-	0.7653
ปี 2566	0.7735	-	0.7735
รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	5.8066	0.9759	6.7825

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2566	2565	2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	3,307,388,287	3,127,589,696	2,540,444,171
รายได้อื่น (บาท)	90,289,573	51,396,368	34,059,631
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	368,459,984	363,064,891	458,673,100
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	414,152,403	324,973,350	304,923,543
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	2,615,065,473	2,490,947,823	1,810,907,159
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	2,245,517,595	2,317,703,727	2,060,275,160
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,468,827,441	3,272,928,441	3,065,395,883
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.7987	10.9744	11.0709
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.6473	0.7081	0.6721
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	4.99	5.05	5.97
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม* (Interest bearing debt to total assets ratio) (เท่า)	29.94	28.22	27.33

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ย หมายถึง หนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยรวมหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกรรณิศาเพื่อการค้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทําการ (%)	88.02%	92.29%	(4.27%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทําการ (%)	16.41%	17.74%	(1.33%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทําการ (%)	89.60%	92.58%	(2.98%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทําการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,886,703.83	1,743,983.80	8.18%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	487,243.29	450,777.29	8.09%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	3,266.80	3,099.91	5.38%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	40.59	27.67	46.69%
รายได้คเคเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทําการ (ล้านบาท)	65.01	40.12	62.04%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	25.28	11.29	123.91%
รายได้รวม (ล้านบาท)	3,397.68	3,178.99	6.88%
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(368.46)	(363.07)	(1.48%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (ถ้าไร้ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	3,029.22	2,815.93	7.57%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	89.16%	88.58%	0.65%
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(414.15)	(324.97)	27.44%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	2,615.07	2,490.95	4.98%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	76.97%	78.36%	(1.77%)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(369.55)	(173.24)	(113.32%)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,245.52	2,317.71	(3.11%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	66.09%	72.91%	(9.35%)

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ภาพรวมของกองทรัสต์ WHART

ในปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 88.04 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยอุตสาหกรรมประเภทคลังสินค้าที่ร้อยละ 84.3¹ โดยในช่วงไตรมาส 4/2566 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 3 โครงการ (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 142,896 ตารางเมตร มูลค่ารวม 3,566.49 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ อย่างท่าเลบานา-ตราด และ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว จะช่วยให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตให้มีเสถียรภาพ และเติบโตมากยิ่งขึ้นในอนาคต

สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีชื่อเสียง อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต หลังการเข้าลงทุน ทำให้ภาพรวมของผู้เช่ามีการกระจายตัวที่ดีขึ้น เช่น อุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) และสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) มีสัดส่วนร้อยละ 39.8 และร้อยละ 22.7 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2566 WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) เพิ่มขึ้นเป็น 55,300.2 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการรวม 1,886,703.8 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ภายหลังการเข้าลงทุนอยู่ที่ 4.11 ปี

สำหรับการจัดการต้นทุนทางการเงิน ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,800.0 ล้านบาท เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม หลังการเพิ่มทุนมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 15,385 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 27.20 และ หนี้กู้ยืม ร้อยละ 72.80 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ระดับร้อยละ 27.82

ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รอบ ได้แก่ 1) รอบเดือนเมษายน เกิดการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าจากการซื้อทรัพย์สินใหม่ในปี 2565 จำนวน 290.5 ล้านบาท จากราคาของเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่สูงกว่าราคาประเมิน และ 2) รอบเดือนธันวาคม มีรายการกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 29.9 ล้านบาท คิดเป็นการขาดทุนจากการประเมินรวม 260.6 ล้านบาท และเมื่อรวมรายการขาดทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี (วิธีรับรู้รายได้แบบเส้นตรง) จำนวน 108.9 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์เกิดการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนทั้งสิ้น 369.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การขาดทุนดังกล่าวไม่ได้กระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเงินปันผลที่อัตรา 0.13 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานจาก 1 พฤศจิกายน 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบปีที่แล้ว จำนวน 0.0035 บาทต่อหน่วย คิดเป็นเงินปันผลสะสมรวมทั้งปี 2566 ที่ 0.7735 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.07 จากปีที่แล้ว

การวิเคราะห์งบการเงินปี 2566

- **รายได้รวม** เท่ากับ 3,397.68 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 218.69 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.88 จากปี 2565 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- **ค่าใช้จ่ายรวม** เท่ากับ 782.61 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 94.57 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.74 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 และการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หักลบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น
- **กำไรจากการลงทุนสุทธิ** เท่ากับ 2,615.07 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 124.12 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.98 จากปี 2565 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานจริงที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ WHART โดยคิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 76.97
- **รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน** เท่ากับ 369.55 ล้านบาท โดยเกิดจากผลต่างของมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีเป็นผลให้เกิดรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

¹ แหล่งที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) เท่ากับ 2,245.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 66.09

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- สินทรัพย์รวม 55,300.24 ล้านบาท
- หนี้สินรวม 17,841.16 ล้านบาท
- สินทรัพย์สุทธิ 37,459.08 ล้านบาท
- ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล 36,454.79 ล้านบาท
- กำไรสะสม ณ ปลายงวด 1,004.29 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.7987 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

แม้ว่าเหตุการณ์ความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยภายหลังการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะยังคงส่งผลกระทบต่อภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 กองทรัสต์ WHART ยังคงรักษาผลการดำเนินงานในระดับที่ดี และสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลได้ดีขึ้น

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,266.80	96.15%	3,099.91	97.51%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	40.59	1.19%	27.67	0.87%
รายได้เช่าเคหะค่าเช่าและบริการสัญญาตกลง กระทำการ	65.01	1.91%	40.12	1.26%
รายได้ดอกเบี้ย	25.28	0.75%	11.29	0.36%
รวมรายได้	3,397.68	100.00%	3,178.99	100.00%

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2566 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2566
- รายได้เช่าเคหะค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนสูงสุดที่ ร้อยละ 1.60 ต่อปี ในปี 2566 ในขณะที่ปี 2565 ได้รับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ ร้อยละ 0.85 ต่อปี จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	77.66	2.29%	55.29	1.74%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	77.69	2.29%	72.77	2.29%
ค่าธรรมเนียมทรีดี	46.77	1.38%	45.48	1.43%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.62	0.17%	5.79	0.18%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	99.59	2.93%	87.33	2.75%
ค่าใช้จ่ายอื่น	61.13	1.80%	96.41	3.03%
รวมค่าใช้จ่าย	368.46	10.86%	363.07	11.42%

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- ค่าธรรมเนียมทรีดี จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง
- ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย
 - (1) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย เท่ากับ 43.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.05 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 3.13 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 5.12 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 3.40 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 5.56 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 11.17 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 18.27 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

3) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 414.15 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 4,185.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – (1.5% - 2.00%) ต่อปี หักกู้เท่ากับ 11,200.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า

4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 369.55 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 55,300.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,484.96 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.73 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 52,807.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,333.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.74 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	52,807.82	49,474.29	6.74%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,915.45	1,781.76	7.50%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	23.89	67.32	(64.51%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	394.93	306.90	28.68%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	21.49	33.35	(35.56%)
สินทรัพย์อื่น	136.66	151.66	(9.89%)
รวมสินทรัพย์	55,300.24	51,815.28	6.73%

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 17,841.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,944.43 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.23 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ เท่ากับ 1,790.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,790.68 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100.00 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่า และ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,800 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 2,375.39 ล้านบาท ลดลง 2,103.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 46.96 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนหนี้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่า และ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,385 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,110 ล้านบาท

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 11,181.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,091.64 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 23.01 จากปีก่อน สาเหตุมาจากในระหว่างปี พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 5 รุ่น ประเภทดอกเบี้ยคงที่ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินรวม 3,300 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยหุ้นกู้มีอายุระหว่าง 2 ถึง 4 ปี หุ้นกู้ดังกล่าวจำหน่ายให้แก่กลุ่มทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน
- เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon) ในรูปแบบการเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 945.43 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 283.63 ล้านบาท ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,110 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2566 และวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 200 ล้านบาท 300 ล้านบาท และ 1,000 ล้านบาทตามลำดับ
- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 792.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.99 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.39 จากปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,790.68	-	100.00%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	133.17	146.64	(9.19%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15.44	23.43	(34.10%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,377.13	1,229.89	11.97%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	2,375.39	4,478.83	(46.96%)
หุ้นกู้ – สุทธิ	11,181.65	9,090.01	23.01%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	792.23	711.24	11.39%
หนี้สินอื่น	175.47	216.69	(19.02%)
รวมหนี้สิน	17,841.16	15,896.73	12.23%

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 37,459.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,540.53 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.29 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.7987 บาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	37,459.08	35,918.55	4.29%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7987	10.9744	(1.60%)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,272,928,441	5.99%

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(526.51)	(1,350.97)	61.03%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	660.20	615.03	7.34%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	133.69	(735.94)	118.17%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,781.76	2,517.70	(29.23%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,915.45	1,781.76	7.50%
รายการที่ใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	101.67	48.10	111.37%
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยกริสต์	27.74	26.99	2.78%

จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 1,915.45 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 526.51 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 660.20 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 526.51 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3,601.41 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,245.52 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 615.03 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,100.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 300.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,110.00 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 3,583.63 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 1,500.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการเพิ่มทุน 1,880.63 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,519.83 ล้านบาท และ เงินสดจ่ายดอกเบี้ย 374.92 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

- 1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองกริสต์
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	29.94
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{b/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	4.99

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม

b/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	27.82

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	3,468,827,441	3,272,928,441	3,065,395,883
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.7987	10.9744	11.0709
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.6473	0.7081	0.6721
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ^{1/}	ร้อยละ	76.97	78.36	70.34
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{2/}	เท่า	0.28	0.48	1.09
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{3/} (Interest coverage ratio: ICR)	เท่า	7.42	8.90	7.27
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{4/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.39	5.05	5.97
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ^{5/} (Debt service coverage ratio: DSCR)	เท่า	0.58	0.79	1.11
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	32.26	30.68	29.96
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.48	0.44	0.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{6/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	29.94	28.22	27.33
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{7/} (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.44	0.41	0.39
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีการดะดอกเบี้ยทั้งหมด ^{8/} (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	32.00	24.99	15.03

รายการ		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ย ^{9/} (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	25.28	30.74	17.14

หมายเหตุ :

- 1/ อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม หมายถึง รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน)
* 100 / รายได้รวม
- 2/ อัตราส่วนสภาพคล่อง หมายถึง (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม+สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) /
(หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี + รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า + เจ้าหนี้+ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย+หนี้สินหมุนเวียนอื่น)
- 3/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย
- 4/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระ
ดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
- 5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มี
ภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า))
- 6/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม
- 7/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / สินทรัพย์สุทธิ
- 8/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด หมายถึง (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้
สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)) * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตาม
สัญญาเช่า)
- 9/ อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย
(รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกริสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566	9 มิถุนายน 2566	0.1915	-	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566	7 กันยายน 2566	0.1930	-	0.1930
3	1 กรกฎาคม - 31 ตุลาคม 2566	12 ธันวาคม 2566	0.2590	-	0.2590
4	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2566	22 มีนาคม 2567	0.1300	-	0.1300
รวม			0.7735	-	0.7735

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผลจำนวน 40 ครั้ง และลงทุน จำนวน 21 ครั้ง

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
8 ธันวาคม 2557 – 31 ธันวาคม 2557	0.0282	-	0.0282	8.76	-	8.76
1 มกราคม 2558 – 31 ธันวาคม 2558	0.3047	0.3719	0.6766	114.52	117.41	231.93
1 มกราคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559	0.5392	0.2200	0.7592	379.79	149.42	529.21
1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560	0.6097	0.1335	0.7432	678.45	141.19	819.64
1 มกราคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.6390	0.1195	0.7585	1,275.01	238.26	1,513.27
1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	0.6649	0.0975	0.7624	1,519.23	222.90	1,742.13
1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	0.7243	0.0335	0.7578	1,876.77	85.58	1,962.35
1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564	0.7578	-	0.7578	2,138.87	-	2,138.87
1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565	0.7653	-	0.7635	2,372.20	-	2,372.20
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	0.7735	-	0.7735	2,557.08	-	2,557.08
รวม	5.8066	0.9759	6.7825	12,920.68	954.76	13,875.44

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (WHART)

1. กองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	36,454,787,905 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นราย 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ผู้ถือหุ้นราย	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้นราย (ประมาณร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00
สำนักงานประกันสังคม	465,005,144	13.41
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	154,189,366	4.44
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	137,470,052	3.96
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	130,718,105	3.77
กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	115,712,360	3.34
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	110,384,824	3.18
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	106,275,582	3.06
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	93,197,100	2.69
ธนาคารออมสิน	91,902,616	2.65

2. กรัสดี้

2.1 ข้อมูลทั่วไปของกรัสดี้

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและกรัสดี้
โทรศัพท์	0-2673-3999
โทรสาร	0-2673-3900
Homepage	www.kasikornasset.com



2.2 หน้าทีและคามรับผิดชอบในการเป็นทริสตี

ทริสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทริสตีด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทริสตี วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทริสตี มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตี และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตี (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทริสตี ให้ทริสตีตงวันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทริสตี ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทริสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทริสตี หรือทริสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทริสตีในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตีทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตีที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของทริสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสตี ได้แก่

- ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสตีบริหารจัดการกองทริสตีให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทริสตี ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทริสตีกระทำการ หรือตงวันการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทริสตี หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตีทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตี ทริสตีจะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตีทราบว่าดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสตีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดการกองทริสตีตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทริสตีหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตีโดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทริสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทริสตีรายใหม่
- ให้ความเห็นของทริสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสตีในรายงานประจำปีของกองทริสตีซึ่งผู้จัดการกองทริสตีมีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตี โดยทริสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสตีในการบริหารจัดการกองทริสตีว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสตี รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตีสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทริสตีได้ในสัญญาก่อตั้งทริสตี

2.3 ค่ำธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทริสตี

ทริสตีของกองทริสตีจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสตี

3. โครงสร้างของกองทรัสต์

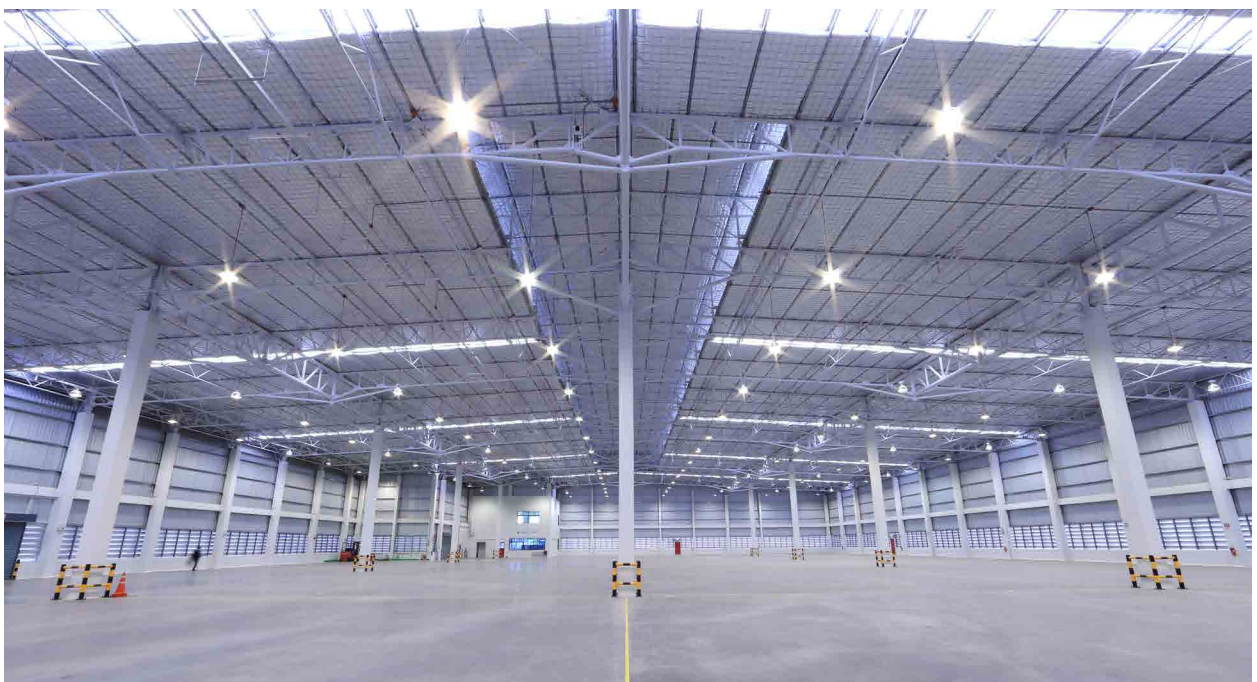
โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า และ/หรือการให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



4. ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท โดยมีสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทตามรายละเอียดด้านล่าง

ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเพชรตัด กม. 7 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ โทรศัพท์ 02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจรัพร จารุกรสกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายสมศักดิ์ ประคมศรีเมฆ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจรัพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อ ร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997%
2	นางสาวชัชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001%
3	นางสาวจริพร จารุณสกุล	1	0.001%
4	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001%
	รวม	100,000	100.000%

4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 โครงสร้างการจัดการของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัท

นางสาวจริพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย มหาวิทยาลัยมหิดล
- ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาความเป็นผู้ประกอบการ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาตรี คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล

ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Subsidiary Governance Program Class (SGP) รุ่นที่ 6/2566 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Wellness & Healthcare Business Opportunity for Executives (WHB) รุ่นที่ 1/2564 สถาบันพัฒนาสุขภาพอาเซียน มหาวิทยาลัยมหิดล
- หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP) รุ่นที่ 0/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 46/2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง บ.ย.ส. รุ่นที่ 20/2558 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- การเตรียมตัวของธนาคารในการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และกฎหมาย การรักษาความปลอดภัย มั่นคงไซเบอร์ (PDPA) โดย Baker & McKenzie และ PWC Thailand
- สัมมนาเชิงปฏิบัติการด้านการเสริมสร้างความรู้และความตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ (Cyber Resilience) ให้กับคณะกรรมการภาคการเงิน ปี 2563 โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
- Cyber Armor : Capital Market Board Awareness หัวข้อ Cybersecurity and Intelligence Threats Assessment สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	
2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัทภิบาล และการพัฒนาอย่างยั่งยืน	
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณา ผลตอบแทน	
2558 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท	
2563 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย เทคโนโลยี	
2564 - 2565	กรรมการบริษัทภิบาลและ การพัฒนาอย่างยั่งยืน	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

มี.ค.2566 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
2562 - 2564	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลโลแอนด์ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

มี.ค.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทีทีเอ จำกัด
ก.พ.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว โฟร์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทุ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทรี จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลโลแอนด์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เหว่ย หั่ว ก้าว ไท่ (ซานย่า) บิสซิเนส คอนซัลตัง จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 3 PTE. Limited
2564 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคิลเมชั่น วอเตอร์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD.
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 1 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด
2561 - 2564	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2561 - 2564	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2561 - 2564	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2562 - 2563	กรรมการ	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอลแอล จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 3 จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีตี 4 จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีตี 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ วิทีพี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ระยอง คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด
2558 - 2562	กรรมการ	บริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

ส.ค.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
พ.ค.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการกำกับความเสี่ยง	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการกรรมการเทคโนโลยี	
2565 - ส.ค.2566	กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
	กรรมการบรรษัทภิบาลและสรรหา	
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
	ประธานคณะกรรมการบริหาร	

2559 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน

2558 - 2561 รองประธานคณะกรรมการบริษัท
รองประธานคณะกรรมการบริหาร

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

ม.ค.2567 - ปัจจุบัน	กรรมการกำกับความเสี่ยง	บริษัท เอสซีบี เท็นเอกซ์ จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2562 - 2565	กรรมการธนาคารกรรมการเทคโนโลยี และกรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท ซูเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด

นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย

กรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท บัญชี พานิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล

ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร การอบรมสมุหบัญชี TFRS 15 (รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า และประเด็นปัญหาในการนำไปใช้ในทางปฏิบัติ), TFRS 16 (สัญญาเช่า), TFRS 9 (เครื่องมือทางการเงิน), TFRS 9 (การด้อยค่า) และ TFRS 9 (การบัญชีป้องกันความเสี่ยง) สภาวิชาชีพบัญชี

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

มี.ค.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล เวเนเจอร์ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ รีเทล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทหรือของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
-----------------	---------	--

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเออินดัสเตรียลโซลาร์เพาเวอร์จอยท์ สต็อก จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออนเนสตี้ออิตติ้ง จำกัด
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการ และ หัวหน้าผู้จัดการ	หจก. อ. รุ่งโรจน์เฟอร์นิเจอร์

นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ

กรรมการอิสระ

ประวัติการศึกษา :

- บัณฑิตศึกษาระดับบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2549
- บัณฑิตศึกษาระดับบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ.2538
- ศิลปศาสตรบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยบูรพา พ.ศ.2536

ประวัติการอบรม :

- ประกาศนียบัตรการรายงานทางการเงินไทย (DipTFR) สภาวิชาชีพบัญชี
- ประกาศนียบัตรนักบัญชีวิชาชีพ (PAC) สภาวิชาชีพบัญชี

ประสบการณ์การทำงาน :

ก.ย.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)
พ.ค.2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
เม.ย.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แอลทีเอ็มเอช จำกัด (มหาชน)
ส.ค.2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซีพีโอ โซลูชั่นส์ จำกัด (ฝึกอบรมด้านการรายงานทางการเงิน)
เม.ย.2566 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการกลั่นกรองตราสารหนี้	บมจ.หลักทรัพย์ปียอนด์
พ.ย.2564 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา TFRS	บริษัท พรราว อิน โปร (สำนักงานสอบบัญชี)
ธ.ค.2565 - พ.ค.2566	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ทาคูนิ (TAKUNI) จำกัด (มหาชน)

ก.ค.2563 - ก.พ.2565	ประธานกรรมการและกรรมการตรวจสอบ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอเซีย เวลท์ จำกัด
ก.ค.2563 - ก.พ.2565	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย เวลท์ จำกัด
ก.ค.2563 - ต.ค.2564	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บริษัท เอเซีย เวลท์ โฮลดิ้ง จำกัด
เม.ย.2555 - เม.ย.2564	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กรรมการบริหารความเสี่ยง

ประสบการณ์การทำงาน :

ส.ค.2560 - ก.ค.2561	กรรมการบริหาร	องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.)
2542 - 2555	อาจารย์	คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย บูรพา

4.4.2 ผู้บริหาร

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายอนุวัฒน์ จารุสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาการจัดการโลจิสติกส์และห่วงโซ่อุปทาน) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์แผนการตลาดเพื่อวางแผนการพัฒนารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงติดต่อกับลูกค้าในการพัฒนารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนการลงทุนในการพัฒนารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3. วิเคราะห์ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
นางสาวอนรรขสุดา สิงห์วงษา	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาวิชาการบัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานจัดการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด
นางสาวจุฑามาศ อดุลยรัตนพันธุ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บริหารธุรกิจบัณฑิต (บร.บ.) สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด
นางสาวนริเมธ กิตติคุณธนสาร	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารธุรกิจ	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาการเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนสำหรับการลงทุนของกองกริสต์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ 2. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ของกองกริสต์ เช่น การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงิน เป็นต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายนิพนธ์ พยุงกิจสมบัติ	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	1. วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาการจัดการลงทุน) มหาวิทยาลัย Reading สหราชอาณาจักร 2. วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. วิเคราะห์ และประเมินราคาสินทรัพย์ทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ หุ้นสามัญ และกองทรัสต์ ต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ
นางสาวณวิรัตน์ สุวณิชวงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1. บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2. วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (สาขาการบริหารทรัพยากรกายภาพ)	1. บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และบริหารงบประมาณด้านรายได้
นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	1. บริหารจัดการงานซ่อมแซมบำรุงรักษาการบริหารอาคารสำนักงาน, ศูนย์การค้า และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี 2. ควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารงบประมาณค่าใช้จ่าย
นางสาวบุณทริกา พงษ์ศิริ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง	1. บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2. วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต เทคโนโลยีสารสนเทศทางธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1. จัดทำแนวทางการตรวจสอบ ประเมินความเสี่ยง ตรวจสอบงบการเงิน และกระบวนการปฏิบัติงานหลัก เพื่อพัฒนากระบวนการทำงานทางธุรกิจ 2. ปรับปรุงกระบวนการตรวจสอบ โดยกำหนดแนวทางการตรวจสอบ ทางเลือก เช่น การตรวจสอบระยะไกล และการวิเคราะห์ข้อมูล

โดยกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (ค) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ซ) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ฌ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ

- (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัทเข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
 - (1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
 - (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
 - (1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทเข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
 - (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือ น้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
 - (1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
 - (1.2.2.4) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (1.2.2.5) บริษัท จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

- (2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้ระบุข้างต้นด้วย
 - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ญ) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เห็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
 - (2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
 - (2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4.4.3 กรรณิศาอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
 - (1.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลา ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ
 - (1.5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - (1.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.9) พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่ทำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายบริหาร
 - (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของ บริษัทฯ
 - (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
 - (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
 - (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
 - (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการ

เปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

- (2.2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (2.3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (2.4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (2.5) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (2.5.2) จุดอ่อนและสิ่งที่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

- (2) คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้

- (2.1) ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์
- (2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.9) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

- (3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับ

กองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

- (ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้หมายความถึง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร
 - (ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้หมายความถึง นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม
- คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ
- (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ
 - (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าโดยตรง หรือโดยอ้อม หรือ
 - (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรง โดยอ้อม

4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดเจ็ดห้า (0.75) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)

ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากกริสต์

4.6.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของกริสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและผู้ลงทุนโดยรวม
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
- (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (4.1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (4.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์หรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555
- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6.2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ง) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

(2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดทำมีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
 - (ซ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
 - (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (ญ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ฎ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
 - (ฏ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
 - (ฐ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง

โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ได้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (ง) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อหนี้ผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่ยกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (ช) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (ข) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ฅ) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ญ) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้
 - (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด
 - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือน และแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
 - (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
 - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
 - (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 - (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
 - (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
- กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง - จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น - ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร - ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อกำหนดมั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทรงปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง	- กำหนดแผนงานและกลยุทธ์และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ - กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย - วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น - จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน - วิจัยและศึกษาสภาพของการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน - ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ - ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) - ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ - การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท - ดูแลจัดหาที่ปรึกษา หรือผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ	- กำหนดแผนงานและกลยุทธ์และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ - วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ - วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์ - ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์ - จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ - ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ - ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ - ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ - ดูแลจัดหาที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ	- จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน - ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsourcing) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น - การควบคุมดูแลทรัพย์สิน - การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความ เสี่ยง	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และ พัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
การพิจารณาและอนุมัติ รายจ่ายพิเศษหรือรายจ่าย นอกงบประมาณ	- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาด หลักทรัพย์ กฤษดิ์ และผู้ถือ หน่วยกฤษดิ์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งกฤษดิ์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือ สัญญาต่าง ๆ เช่น การ จัดประชุมผู้ถือหน่วยกฤษดิ์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปีของกองกฤษดิ์ รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับ ผู้จัดการกองกฤษดิ์และ กองกฤษดิ์ - บริหารสภาพคล่องของ กองกฤษดิ์ - ทำหน้าที่ในการขายอสังหา ริมทรัพย์		

4.7.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงานบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ และความโปร่งใส รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศก.ล.ต.ที่กำหนด บริษัทฯ ดัชนีเอสเอชเอสเรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายการควบคุมพนักงานในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- 1) ให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ ระงับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ เป็นเวลาอย่างน้อย 2 สัปดาห์ก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และจะสามารถทำการซื้อขายได้เมื่อครบ 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานก.ล.ต.โดยตรง ตามประกาศก.ล.ต.ที่ สจ.54/2561 ลว. 4 ตุลาคม 2561 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 นอกจากนี้ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ได้แก่
 - 2.1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา
 - 2.2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
 - 2.3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม 2.1) และ 2.2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล และการถือหุ้นรวมกันเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น
- 3) กรณียกเว้นไม่ต้องรายงาน เช่น
 - 3.1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
 - 3.2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก
- 4) ระยะเวลาการรายงาน
 - 4.1) กรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย IPO : รายงานภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย
 - 4.2) กรณีเป็นการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน : รายงานภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการ

5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
1	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	35,093.00	1,133,000,000	2.16	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
2	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	72,179.48	1,289,600,000	2.46	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 1	60,306.00	1,856,000,000	3.54	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	80,745.55	2,819,100,000	5.38	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	68,384.20	-
5	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	61,434.00	1,168,600,000	2.23	สิทธิการเช่า	26,472.05	-
6	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ อีตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	32,986.00	953,900,000	1.82	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
7	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	63,248.25	1,448,000,000	2.76	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90
8	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	95,110.00	3,066,600,000	5.86	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00

ลำดับ	รอนการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า' (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/ สอนทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/ สอนทาน ล่าสุดต่อราคา ประเมิน/ สอนทาน ล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
9	กรพยสินที่รับโอนจากกองทุน สวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	68,901.95	1,409,400,000	2.69	สิทธิการเช่า	-	2,597.00
10	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 ประเจด 1	47,221.00	1,398,200,000	2.67	สิทธิการเช่า	37,303.80	2,340.00
11	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	8,045.64	672,580,000	1.28	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
12	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี ระยอง	15,568.79	696,960,000	1.33	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
13	กรพยสินที่รับโอนจากกองทุน สวม WHAPF	โครงการคาโอ ดี.ซี.	42,310.44	1,357,800,000	2.59	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
14	กรพยสินที่รับโอนจากกองทุน สวม WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	38,577.00	1,047,800,000	2.00	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
15	กรพยสินที่รับโอนจากกองทุน สวม WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ ดุสิต	20,285.00	985,200,000	1.88	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
16	กรพยสินที่รับโอนจากกองทุน สวม WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ตส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	73,022.44	939,000,000	1.79	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	รอบการเช่า ลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า' (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเช่า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
17	กริพย์สินที่รับ โอนจากกองทุน สวท WHAPF	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	52,706.84	2,215,000,000	4.23	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
18	กริพย์สินที่รับ โอนจากกองทุน สวท WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ ภูเก็ต บางปะอิน	36,000.00	757,400,000	1.45	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
19	กริพย์สินที่รับ โอนจากกองทุน สวท WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ ดิโอส์จี้ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	55,372.40	1,666,700,000	3.18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
20	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	14,084.00	763,500,000	1.46	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00
21	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดีเอสจีที สระบุรี	16,620.00	517,500,000	0.99	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	8,964.00
22	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และ โปรเจก 2	86,223.61	2,436,750,000	4.65	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
23	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร A,B)	39,607.00	830,680,000	1.59	สิทธิการเช่า	26,112.00	-
24	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจก 2	73,049.00	2,187,600,000	4.18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	61,482.00	-
25	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลัง แพคเกอร์	9,977.00	372,190,000	0.71	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า' (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/ สอบทาน ล่าสุดต่อราคา ประเมิน/ สอบทาน ล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
26	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ ดิโกส แดริค เซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซิสเต็มส์	5,431.00	300,440,000	0.57	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
27	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)	50,628.00	1,052,750,000	2.01	สิทธิการเช่า	-	-
28	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	16,152.44	1,114,080,000	2.13	สิทธิการเช่า	10,000.00	2,983.29
29	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	19,599.00	593,460,000	1.13	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	3,055.00
30	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	44,798.00	967,940,000	1.85	สิทธิการเช่า	-	-
31	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	64,407.00	1,499,260,000	2.86	สิทธิการเช่า	-	-
32	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	30,040.00	722,000,000	1.38	สิทธิการเช่า	-	-
33	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	24,150.00	494,500,000	0.94	สิทธิการเช่า	23,205.00	-
34	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	130,139.00	4,171,000,000	7.96	สิทธิการเช่า	-	-
35	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	34,003.00	784,750,000	1.50	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	รอบการเช่า ลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเช่า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
36	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคตอรี	8,151.00	291,720,000	0.56	สิทธิการเช่า	-	-
37	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	30,311.00	646,660,000	1.23	สิทธิการเช่า	-	-
38	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร J,K,L, M,N)	19,796.00	387,510,000	0.74	สิทธิการเช่า	-	-
39	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4	67,704.00	1,791,710,000	3.42	สิทธิการเช่า	-	-
40 ²	เพื่อบุคคลครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	90,862.00	2,204,016,000	4.21	สิทธิการเช่า	33,477.00	-
41 ²	เพื่อบุคคลครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	24,310.00	678,764,000	1.30	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
42 ²	เพื่อบุคคลครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร E,F,G)	27,724.00	683,706,000	1.31	สิทธิการเช่า	2,989.00	-
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด			1,886,703.83	52,373,326,000	100.00		487,243.29	32,650.19

¹ พื้นที่เช่าระบุตามสัญญาเช่าและบริการ

² ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี แสดงด้วยราคาที่ยกของทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการดื่บบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	15 ธันวาคม 2557 (ลงทุนครั้งแรก)

(2) โครงการดื่บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 7 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 17 ปี 7 เดือน 4 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	15 ธันวาคม 2557 (ลงทุนครั้งแรก)

(3) โครงการดื่บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	15 ธันวาคม 2557 (ลงทุนครั้งแรก)

(4) โครงการดื่บบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าจำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(5) โครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภองวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 18 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(6) โครงการดับปลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(7) โครงการดับปลิวเอสเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 5 หลัง พื้นที่เข้าลานจอดรถ 6 พื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 19 ปี 3 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	7 ธันวาคม 2559 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)

(8) โครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 8 หลัง พื้นที่เช่าลานจอดรถ และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	7 ธันวาคม 2559 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)

(9) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 14 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 17 ปี 10 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(10) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร พื้นที่เช่าหลังคา พื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(11) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าลานจอดรถ และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(12) โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี ระยอง

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(13) โครงการคาโอ ดี.ซี.

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(14) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลพานทองหนองกะหะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(15) โครงการดับบลิวเอชเอ ดุสิต

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(16) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลศรีระจรัสใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลัง อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(17) โครงการศรีเพชร ดี.ซี.

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง ระบบปรับอากาศ และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(18) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(19) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(20) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี 11 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(21) โครงการดีเอสจีที สระบุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และพื้นที่เช่าลานจอดรถ และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(22) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอมัญจาคีรี จังหวัดขอนแก่น
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(23) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 20 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(24) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(25) โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคลัง แพคทอรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลเวาคันทรอง อำเภอกศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(26) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดรี่เคิลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีส์เทมส์

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อวิน อำเภอกศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(27) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร C,E,H)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วง และสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 2 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโกลเอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(28) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 11 เดือน 10 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(29) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมดบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลหนองาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(30) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมดบัง โปรเจค 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคลังเหลือประมาณ 24 ปี 5 เดือน 8 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(31) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่า สิทธิการแบ่งเช่า และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโหลแอตซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคลังเหลือประมาณ 20 ปี 11 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(32) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคลังเหลือประมาณ 27 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(33) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(34) โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ เวบเจอร์ โฮลดิ้งและกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมค้ำประกันของ ดับบลิวเอชเอ เวบเจอร์ โฮลดิ้ง ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(35) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร B,C,D)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(36) โครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลเวกคันทรง อำเภอสรรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(37) โครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร 1,2)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(38) โครงการดัดแปลงลิฟต์เอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 5 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าแก่เหลื้อประมาณ 20 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(39) โครงการดัดแปลงลิฟต์เอเอ เซ็นทรัล เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมืออุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมค้ำประกันของ เซ็นทริล ดับบลิวเอชเอ เอเชีย จำกัด ให้สิทธิการก่อสร้าง WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(40) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

(41) โครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

(42) โครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร E,F,G)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

5.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2566 โดยบริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้



สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2566	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 - 60	ร้อยละ 100 - 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	230 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	400 - 162 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราดอกเบี้ยของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 - 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00 - 9.00	ร้อยละ 10.00 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00 - 6.50	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2566	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 - 90	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	300 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	205 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราดอกเบี้ยของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 - 8 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50 - 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมบัติฐาน	ปี 2566	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 – 70	ร้อยละ 95 – 90
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองกรีสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	450 – 125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	175 – 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 10.00 – 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมบัติฐาน	ปี 2566	
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)	
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 – 60	
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองกรีสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	305 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	

หมายเหตุ : 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 2 - 1 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปึกเสภาพาดสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี ปีละ 5%

6. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

6.1.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 หรือเพิ่มทุนครั้งที่ 8

ในปี 2566 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมดบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดจำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566
ราคา	2,204,016,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สิน และรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

(2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมดบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566
ราคา	678,764,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สิน และรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) โครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร E,F,G)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดินกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566
ราคา	683,706,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สิน และรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

6.1.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินมูลค่าต่ำสุด ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายประมาณร้อยละ 10.00 โดยราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา - ตราด

สมมติฐาน	ปี 2566
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50

(2) โครงการบริเวณ EEC

สมมติฐาน	ปี 2566
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00

หมายเหตุ : *อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่

คำอธิบายเพิ่มเติม

อัตราคิดลด (Discount Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสถานะเศรษฐกิจ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ
- การพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน และวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
- การพิจารณาอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ตลอดจนสถานภาพทางการตลาดในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ได้สะท้อนผลตอบแทนและความเสี่ยงต่างๆ แล้ว แต่ด้วยมุมมองและการให้ค่าของปัจจัยต่างๆ ที่แตกต่างกัน จึงทำให้สมมติฐานของตัวแปรดังกล่าวมีความแตกต่างกันบ้าง แต่ทั้งนี้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

6.1.3 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	300,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	200,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการ ประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	148,644,400
รวมค่าใช้จ่าย	149,144,400

* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

6.2.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จำหน่ายไปในรอบปีบัญชี 2566

- ไม่มี -

7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นโยบายการลงทุน

ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

7.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์ WHART มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ได้แก่

1. อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์”)
2. อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (General Warehouse) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - 2.1 นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
 - 2.2 พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ได้ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ General Warehouse ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์
 - 2.3 พื้นที่นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น ที่ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง แต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ กับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
3. พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว
4. พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage)
5. อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้างต้น และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้างต้น
6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - 6.1 เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 6.2 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- 6.2.1 เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 6.2.2 เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- 6.2.3 เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
7. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
8. กรณีที่จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หรือกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวนถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ WHART หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
9. ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

7.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 2
 - 1.2 เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ข้อ 3
2. บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - 2.2 ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 2.2.1 บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 2.2.2 บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.2.1 เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 2.2.3 บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ 2.2.1 หรือข้อ 2.2.2

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ด (51) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย
 - 2.3 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 2.1 หรือ 2.2 เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.1 หรือ 2.2 ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนหุ้นสูงสุดที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าว อย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

3. ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของ กองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - 3.1 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญา ที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 2 บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว เกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 2 ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 3.1.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - 3.1.2 ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือ นัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็น สารสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
 - เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
 - 3.2 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2.2 หรือ 2.3 ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสารสำคัญต่อการตัดสินใจของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
 - 3.2.1 ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - 3.2.2 รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่าง กองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่น ของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย ในเรื่องดังกล่าว
 - 3.3 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการ ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ 1.2 ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจาก ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 3.1 หรือ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม
4. ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัท ตามข้อ 1.1 ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 1.2 ดำเนิน การให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมี กลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดในดังต่อไปนี้แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วน การกู้ยืมเงิน ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
 - 4.1 กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 2 ต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัท ดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 4.1.1 มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุม คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 4.1.2 มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ 2.1 ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
 - การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าว ในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 - การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วน ถูกต้อง
 - การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และ ความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

- 4.1.3 มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
 - 4.1.4 มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 4.1.5 กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้เกิดการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ 4.1.4 และ 4.1.5 มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 2.3 ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 2 (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบ (50) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น
- 4.2 กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 1.2 บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้
 - 4.2.1 กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 4.1.4 และ 4.1.5 และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย
 - 4.2.2 กลไกกำกับดูแลในการจัดทางการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย
 5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2 หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ 1.2 ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมิขึ้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้
 - 5.1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - 5.2 ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
 - 5.3 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 5.4 ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - 5.5 ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - 5.6 ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - 5.7 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ 2 หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 1.2
 - 5.8 ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ 2 หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 1.2
 - 5.9 ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
 - 5.10 ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ 2 หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 1.2
 - 5.11 ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - 5.12 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 5.13 เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
 6. ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- a. วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์**
 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - 1.1. ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - 1.2. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - 1.2.1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - 1.2.2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - 1.2.3. ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและนำไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
 - เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
 - เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
 - 1.2.4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - 1.2.5. ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ซึ่งรวมถึงในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ จะต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ดังกล่าว ให้คำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ด้วย
 - 1.2.6. การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1.2.1 ถึง 1.2.4 โดยอนุโลม
 - 1.2.7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2.8. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
 - 1.3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
 2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องสาระของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองกรธสในรอบปีบัญชีนั้น

8.1 การเพิ่มทุนครั้งที่ 8

ในรอบปีบัญชี 2566 กองกรธสได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกรธสที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 สรุปสาระสำคัญการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า และสำนักงาน	2,204,016,000
2.	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมบัว โปรเจกต์ 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	ตำบลหนองปรือ อำเภอกะสราฯ จังหวัดชลบุรี	คลังสินค้า และสำนักงาน	678,764,000
3.	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร E,F,G)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	683,706,000

2. วันที่กองกรธสเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (การเพิ่มทุนครั้งที่ 8) คือ 25 ธันวาคม 2566
3. ราคาที่กองกรธสลงทุนสำหรับการเพิ่มทุนครั้งนี้ 3,566,486,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและ ค่าธรรมเนียมการโอน)
4. ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองกรธส ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้
 - 4.1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - 4.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
 - 4.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

8.2 ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองกรธสและกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจให้สามารถอยู่ร่วมกันกับชุมชนโดยรอบและสิ่งแวดล้อมอย่างกลมกลืนและดำเนินร่วมกันด้วยความยั่งยืนมาตลอด โดยการมุ่งมั่นที่จะให้บริการแก่ลูกค้าด้วยโซลูชันในมาตรฐานระดับสากลและพร้อมทั้งให้ความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าที่จะส่งมอบบริการที่มีคุณภาพสูงที่สุดพร้อมไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม การรักษาสิ่งแวดล้อม และยึดมั่นในธรรมาภิบาลซึ่งเป็นสิ่งที่กองกรธสและกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้ตระหนักถึงความสำคัญอย่างยิ่งยวด โดยมีรายละเอียดดังนี้

8.2.1 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

กองทรัสต์ WHART มุ่งเน้นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ ไม่เพียงแต่สร้างความปลอดภัยสูงสุดต่อกลุ่มลูกค้า แต่ยังมีใจต่อสภาพแวดล้อมและสังคม และยังได้คำนึงถึงผู้ที่ต้องอยู่ในโครงการหรืออาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ผู้ที่ต้องทำงานหรือผู้ที่ต้องปฏิบัติงานในอาคารคลังสินค้า อาคารสำนักงาน และนิคมอุตสาหกรรมที่กลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ เป็นผู้พัฒนาขึ้น เป็นต้น ให้ได้รับความสะดวกสบาย รวมถึงมีคุณภาพชีวิตและมีสุขอนามัยที่ดี อีกทั้งต้องไม่มีผลกระทบหรือมลพิษทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นภายในโครงการหรืออาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่จะส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้ใช้งาน ดังนั้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์พิจารณาเข้าลงทุน จึงมีมาตรการและแนวทางในการออกแบบและสร้างโครงการและอาคารต่างๆ ที่จะเป็นการสร้างสมดุลระหว่างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจสูงสุดจากการดำเนินธุรกิจของลูกค้าและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ใช้งาน อันเป็นการสร้างความยั่งยืนให้แก่ทุกภาคส่วน

8.2.2 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้คำนึงถึงการออกแบบคลังสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นตอบสนองความต้องการเฉพาะของลูกค้าแต่ละราย และส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด เช่น อาคารคลังสินค้าที่ออกแบบมาเพื่อรองรับการติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา อาคารที่ได้รับการออกแบบให้มีแสงสว่างเข้าถึงเพียงพอในระหว่างปฏิบัติงานและมีอุณหภูมิที่เหมาะสมเพื่อประหยัดพลังงาน เป็นต้น

นอกจากนี้ ในช่วงปี 2566 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนใน “อาคารสีเขียว” (Green Building) ของ LEED Gold (Leadership in Energy & Environmental Design) ซึ่งตระหนักถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้/ผลิตวัสดุประหยัดพลังงาน หลีกเลี่ยงการใช้/ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่อาจมีการปล่อยก๊าซระเหย ได้แก่ Volatile Organic Compounds ไม่ใช้/ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่มีการใช้แร่ใยหิน (Asbestos) และหลีกเลี่ยงการใช้/ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่มีส่วนประกอบของสารอันตราย เป็นต้น นอกจากนี้ อาคารดังกล่าวได้ทำการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อช่วยให้ผู้เช่ารายย่อยประหยัดพลังงาน และลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของการเกิดภาวะโลกร้อน ส่งผลให้ผู้เช่าอาคารดังกล่าวได้รับประโยชน์โดยตรงจากการใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน



8.2.3 การจัดการความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล

ผู้จัดการกองทรัสต์ และกลุ่มดับบลิวเอชเอ มีความมุ่งมั่นดำเนินการตามหลักธรรมาภิบาล ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตธุรกิจอย่างยั่งยืน ด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ จึงกำหนดแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกองทรัสต์ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนหลักบรรษัทภิบาลตามมาตรฐานสากล โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้นำระบบการบริหารผลการปฏิบัติงาน (Performance Management System) เข้ามามีผลใช้บังคับให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่พบว่ามีข้อร้องเรียนกรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจในช่วงปี 2566

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้ยึดมั่นในการปลูกฝังพนักงานให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อให้เกิดเป็นผลกระทบเชิงบวกในการดำเนินธุรกิจทุกภาคส่วนอย่างต่อเนื่องผ่านการอบรมและปลูกฝังวัฒนธรรมในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ทั้งนี้ การทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบนับว่าเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” (Anti-Corruption Policy and Practices) และทบทวนนโยบายดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ โดยนโยบายนี้มีผลใช้บังคับกับบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อป้องกันการใช้อำนาจในทางมิชอบ ยับยั้งพฤติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการฉ้อโกง หรือการรับสินบนทุกรูปแบบ และเป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งได้ระบุรายละเอียดไว้ทั้งในจรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนรับทราบนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงบทลงโทษต่าง ๆ กรณีที่มีการกระทำผิด โดยพนักงานทุกคนลงนามรับทราบและถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อบังคับการทำงานของบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการอบรมเพื่อทบทวนความรู้ความเข้าใจนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี

9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

9.1 สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 27.82 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,185,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	วงเงินกู้ยืมระยะสั้น (Working Capital Loan)	450.00	-	-
2	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,800.00	ไม่เกิน 4 ปี	25 ธ.ค. 2566
3	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000.00	ไม่เกิน 2 ปี	1 ธ.ค. 2565
4	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,385.00	ไม่เกิน 3 ปี	1 ธ.ค. 2565

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,200,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	850.00	3.33	5	1 ก.พ. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	1.86	3	14 พ.ค. 2564
		1,500.00	2.70	5	14 พ.ค. 2564
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.48	2 ปี 8 เดือน 18 วัน	26 ส.ค. 2564
		1,000.00	2.50	7	26 ส.ค. 2564
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	100.00	2.75	2 ปี 10 วัน	4 ส.ค. 2565
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,700.00	2.93	2	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.00	3	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.20	4	14 ก.พ. 2566
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	2.81	2 ปี 4 วัน	5 เม.ย. 2566
10	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	10 พ.ค. 2566

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมระยะยาว รายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กรธสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรธส
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะกรธสของกรธสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรส
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	- อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง ซึ่งอาจเป็นอัตราที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลงวันแต่กรณี ที่มีเหตุพิดนิต อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยพิดนิต ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการพิดนิตชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในการที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด - ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญากู้ยืม
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกรธส WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	อาจมี หรือไม่มีหลักประกัน

กรธสอาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

9.2 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

9.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

เว้นแต่ในกรณีที่มีประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้อย่างหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าวกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.2.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

9.2.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กู้อยอื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาสินเชื่อและรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

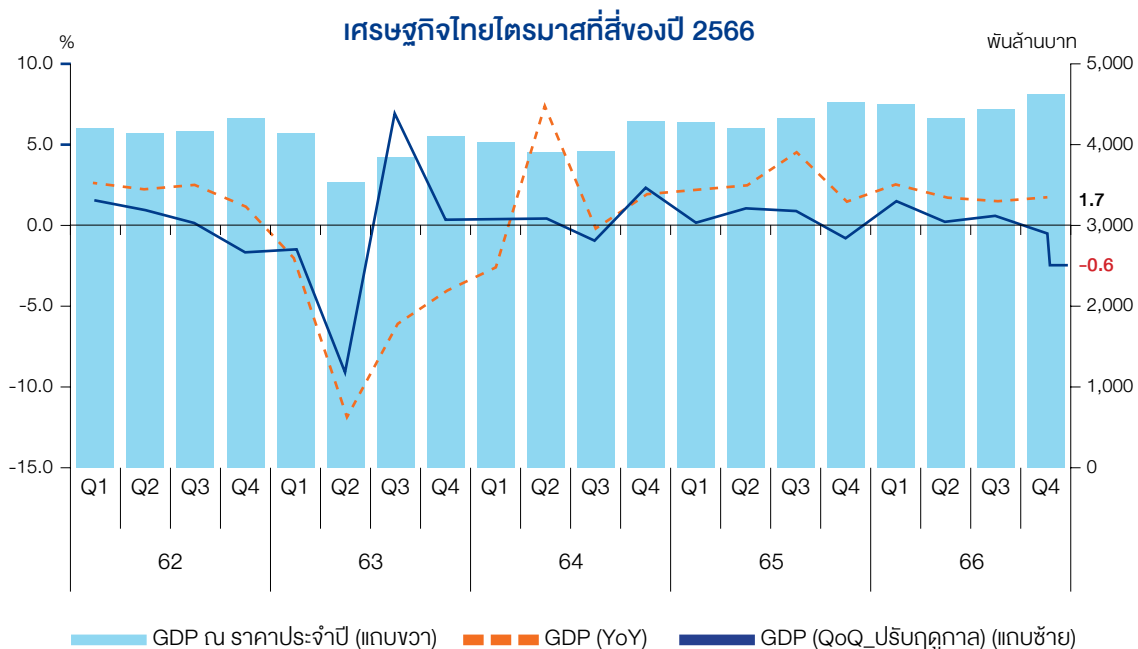
นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้อย่างดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้อย่างดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ สอดคล้องกับการขยายตัว ต่อเนื่องของภาคบริการและตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะประเทศเศรษฐกิจหลักทั้งสหรัฐฯ และจีน การฟื้นตัวดีขึ้นของกลุ่มประเทศ เศรษฐกิจหลักส่งผลให้ปริมาณการค้าโลกมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของยอดขายเซมิคอนดักเตอร์และคำสั่งซื้อล่วงหน้าเพิ่มขึ้น ในหลายประเทศ ซึ่งส่งผลให้ภาคการผลิตอุตสาหกรรมและการส่งออกของหลายประเทศในกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และกลุ่มประเทศอาเซียนเริ่มกลับมาขยายตัว อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสที่ 4 สถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาส ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566 ได้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและก่อให้เกิดความผันผวนในตลาดเงินตลาดทุน รวมทั้งส่งผลให้ ราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และทำให้อัตราเงินเฟ้อในหลายประเทศยังคงทรงตัวในระดับสูงกว่าเป้าหมาย นโยบายการเงินซึ่งส่งผลให้ธนาคารกลางของประเทศส่วนใหญ่ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตจากการขยายตัว ร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อ การอุปโภคบริโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักรวมและ บริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและ สถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขา ก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัว ร้อยละ 2.5 ในปี 2565



แหล่งที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทย ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ_SA)

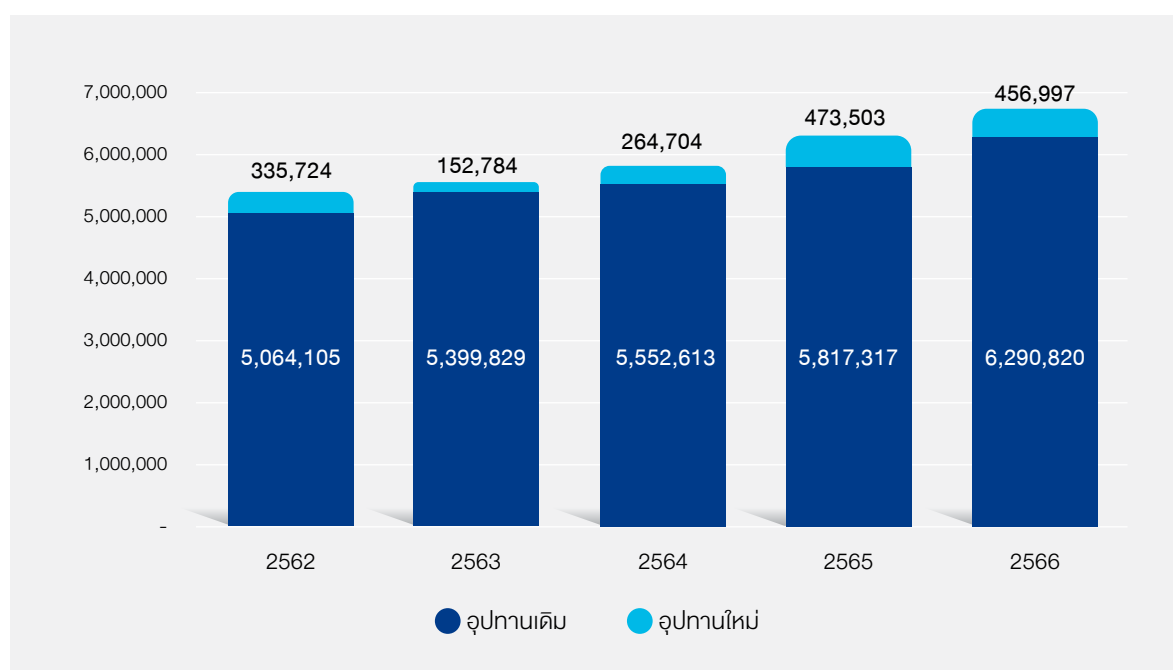
10.2 ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

การส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐานของประเทศโดยรัฐบาลในช่วงเวลาที่ผ่านมาเช่น พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ทำให้ส่งผลดีกับธุรกิจขนส่ง เนื่องจากทำให้การขนส่งเกิดความสะดวกเชื่อมต่อโครงข่ายคมนาคมได้ครอบคลุมมากขึ้น ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที่เป็นธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้ามาเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลา และแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3 – 1.5 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ ระยะจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 - 12 เมตร เพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี อย่างไรก็ตาม ในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมาตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลาย ๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ ธุรกิจคลังสินค้ายังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจประเภทใหม่ คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก โดยคลังสินค้าใหม่ ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการประหยัดพลังงานมากขึ้น

10.2.1 อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 6,747,817 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 456,997 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และบริเวณตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา

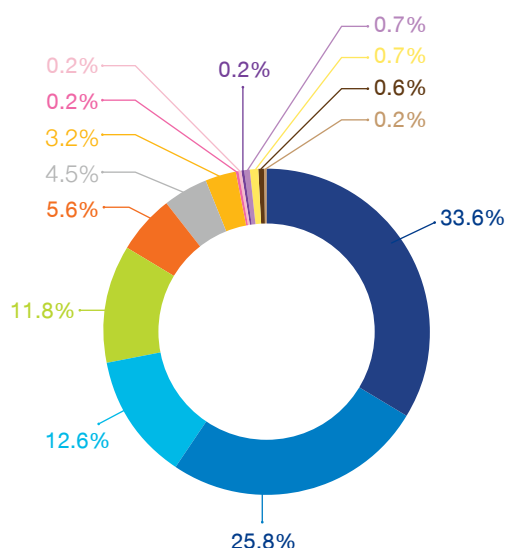
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 33.6 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.8 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 12.6 สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.8 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

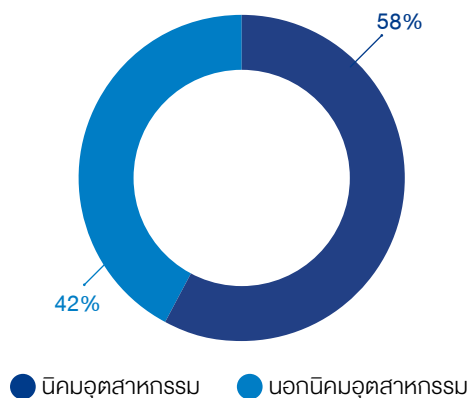
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2566



จังหวัด	อุปทาน (%)
สมุทรปราการ	33.6%
ชลบุรี	25.8%
พระนครศรีอยุธยา	12.6%
ฉะเชิงเทรา	11.8%
กรุงเทพมหานคร	5.6%
ระยอง	4.5%
ปทุมธานี	3.2%
ขอนแก่น	0.2%
ลำพูน	0.2%
ปราจีนบุรี	0.2%
สระบุรี	0.7%
สุราษฎร์ธานี	0.7%
สมุทรสาคร	0.6%
นนทบุรี	0.2%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566

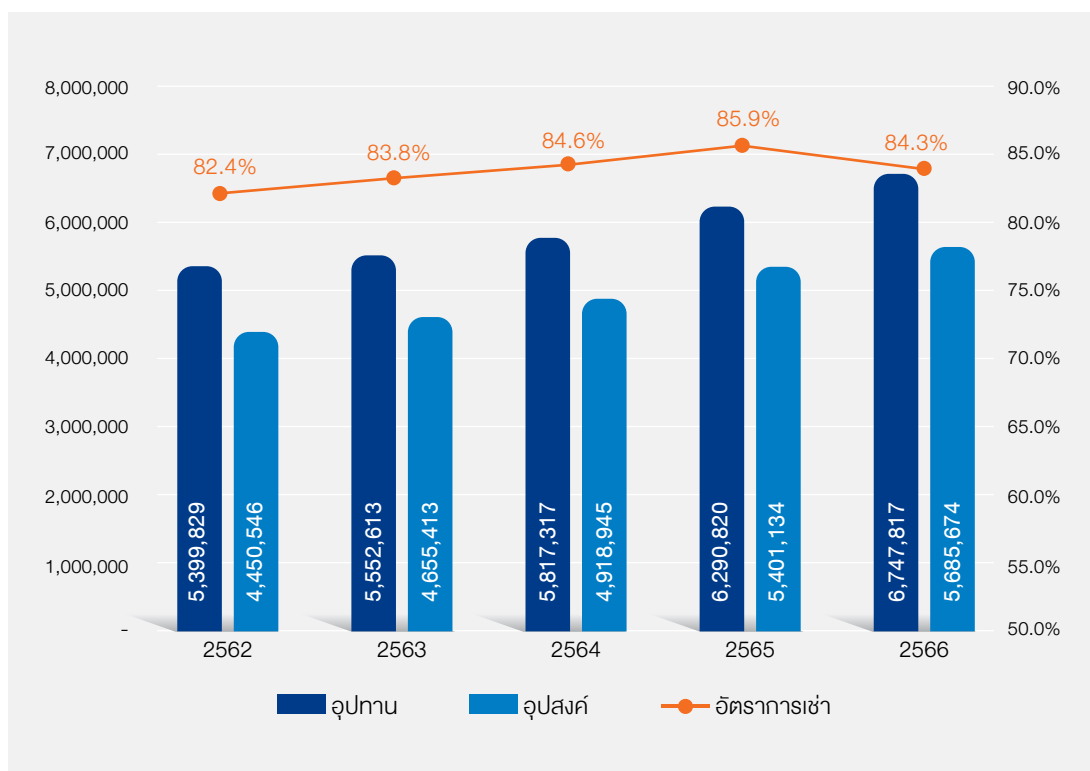


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

10.2.2 อุปสงค์

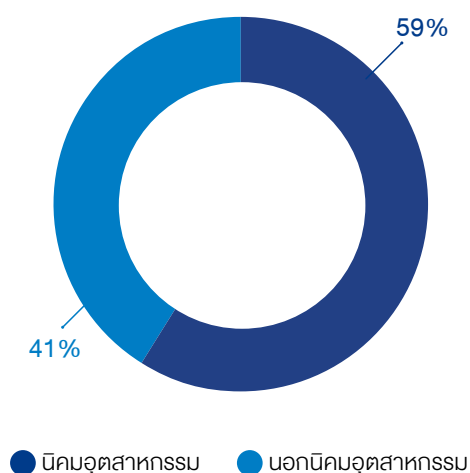
ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,685,674 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 6,747,817 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ 284,540 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.3 ลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 85.9

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราเช่าพื้นที่ที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,042,314 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,237,762 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2566

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราเช่า
สมุทรปราการ	2,269,237	2,042,314	90.0%
ชลบุรี	1,743,327	1,237,762	71.0%
พระนครศรีอยุธยา	850,857	748,755	88.0%
ฉะเชิงเทรา	795,678	676,326	85.0%
กรุงเทพมหานคร	377,449	373,675	99.0%
ระยอง	301,960	253,646	84.0%
ปทุมธานี	220,406	189,550	86.0%
ขอนแก่น	12,938	12,938	100.0%
ลำพูน	11,809	11,809	100.0%
ปราจีนบุรี	16,039	13,878	86.5%
สระบุรี	47,615	26,189	55.0%
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	100.0%
สมุทรสาคร	41,771	40,101	96.0%
นนทบุรี	11,500	11,500	100.0%
รวม	6,747,817	5,685,674	84.3%

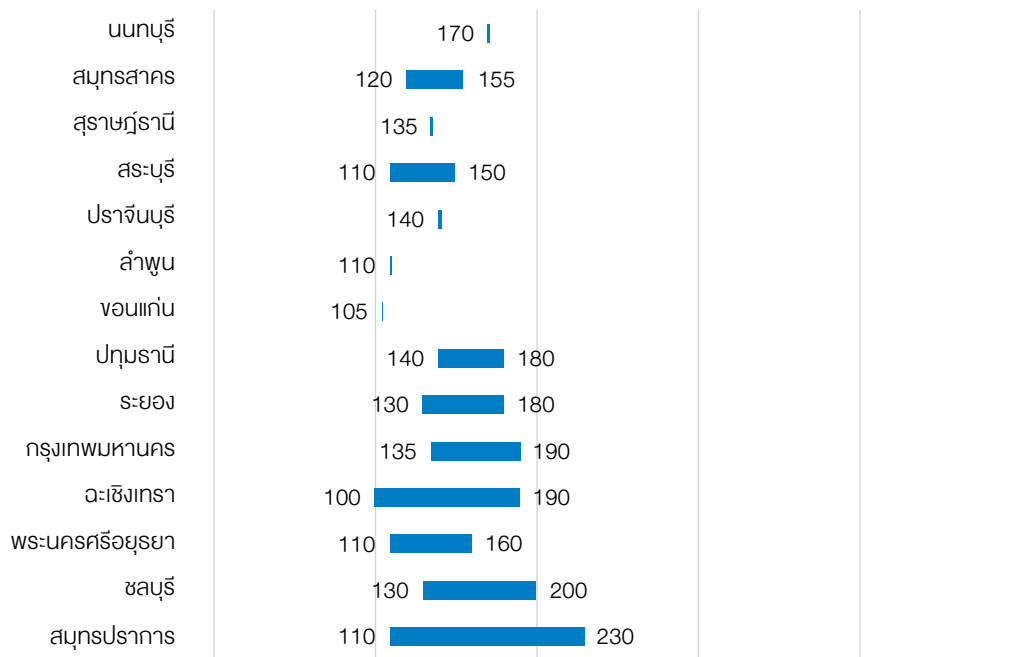
หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

10.2.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร 190 บาทต่อตารางเมตร และ 180 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามมีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเช่า เช่น ได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ ทั้งนี้ราคาค่าเช่าเริ่มมีการฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาด เป็นสัญญาณที่ดี ที่จะผลักดันอุปสงค์ให้เพิ่มมากขึ้นและคาดว่าราคาค่าเช่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นตามลำดับ โดยในสถานการณ์ปกติที่ไม่มีการระบาดของโควิด-19 ค่าเช่ามีการปรับตัวตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี

ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุด และสูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

10.2.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2566 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นสุดปี พ.ศ. 2566 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณ เศรษฐกิจตะวันออก บริเวณตอนเหนือกรุงเทพ และบริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในปี พ.ศ. 2566 ยังมีตัวเลขที่ดีทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจอุตสาหกรรมยานยนต์ พาณิชยกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ปีโตรเคมี อาหาร และการแพทย์ และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมาการพัฒนาอุปทานคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ อาจจะทำให้เกิดการแข่งขันของตลาดที่กดดันมากขึ้นในอนาคตโดยเฉพาะ ผู้ประกอบการคลังสินค้ารูปแบบดั้งเดิมที่ไม่ได้มีการออกแบบที่รองรับการใช้ประโยชน์เพียงพอ บางพื้นที่ยังพบภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้ คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน ผู้พัฒนารายใหญ่มุ่งเน้นในการสร้างคลังสินค้าสีเขียว เพื่อดึงดูดผู้เช่าที่มีการดำเนินการตามหลักการ ESG (Environmental, Social and Governance) และการพัฒนารูปแบบดังกล่าวจะช่วยทำให้ราคามีการปรับตัวสูงขึ้น

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

เพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเอะ พรีเมียม โกรท ดบลิเวอเอะ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกัน การชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า คิดเป็นรายได้ของ กองทรัสต์จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีทรัพย์สิน หลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่ที่รับประกัน (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ
1	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดบลิเวอเอะ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	14,519.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ¹
2	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบลิเวอเอะ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร B, C, D)	14,344.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ²
3	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบลิเวอเอะ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	21,039.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ²
4	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบลิเวอเอะ-เคพี เอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	2,851.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ²
5	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดบลิเวอเอะ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	26,212.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ³
6	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดบลิเวอเอะ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	12,969.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ³
7	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดบลิเวอเอะ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร E,F,G)	1,972.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ³
			25,752.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ³

¹ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) วันที่ 2 ธันวาคม 2564

² กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) วันที่ 1 ธันวาคม 2565

³ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) วันที่ 25 ธันวาคม 2566

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากสัญญาตกลงระทำการสำหรับพื้นที่ เช่าอาคารโครงการ	49.65	24.92	99.24
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงระทำการ สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	15.36	15.20	1.05

3) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปรูปร่างทางการเงินของผู้รับประกันรายได้
ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 215/2566 ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2564 - 2566

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	82,769	86,302	90,225
หนี้สินรวม	48,740	50,690	52,903
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	30,594	32,050	33,487
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,436	3,562	3,835
รวมส่วนของเจ้าของ	34,030	35,612	37,322
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	82,769	86,302	90,225

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,014	2,031	2,191
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,539	9,733	10,479
รายได้จากการขายสินค้า	1,864	1,965	2,204
รวมรายได้	10,417	13,729	14,875
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(951)	(1,056)	(1,130)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(3,605)	(5,362)	(5,531)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,107)	(1,174)	(1,307)
กำไรขั้นต้น	4,754	6,137	6,908
รายได้อื่น	1,222	1,253	644
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(122)	(407)	(465)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,482)	(1,575)	(1,640)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,146)	(1,126)	6,908
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	325	585	1,496
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,551	4,867	5,708
ภาษีเงินได้	(679)	(546)	(659)
กำไรสำหรับปี	2,873	4,321	5,050
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	691	(312)	(512)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	3,564	4,010	4,538

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,674	4,422	4,998
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,752	(39)	(3,767)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,660)	(818)	(1,914)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(235)	3,565	(683)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,794	3,573	7,148
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	13	10	(15)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	3,573	7,148	6,450

หมายเหตุ : งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ
คุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2566 มีดังนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้เปิดเผยว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอตัวลงจากภาคการส่งออกและการผลิต เนื่องจากอุปสงค์โลกและเศรษฐกิจจีนฟื้นตัวช้า รวมถึงปัจจัยเชิงโครงสร้างกระทบการขยายตัวของการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยวมากกว่าที่ประเมินไว้ แต่อุปสงค์ในประเทศยังขยายตัวต่อเนื่องและเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ ด้านอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ โดยมีแนวโน้มทยอยเพิ่มขึ้นเข้าสู่กรอบเป้าหมายต่ำกว่าที่ประเมินไว้ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจและการเงินซึ่งเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการเจริญเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว โดยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2.5 ในส่วนของอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มปรับลดลงต่ำกว่าที่ประเมินไว้จากปัจจัยด้านอุปทาน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 มีแนวโน้มทรงตัวในระดับต่ำใกล้เคียงร้อยละ 1 ก่อนที่จะทยอยเพิ่มขึ้นในปีหน้า ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงเดิม โดยคาดว่าเศรษฐกิจไทยทั้งปี 2567 ปรับลดลง และคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5-3.0 โดยการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ขณะที่การส่งออกและการผลิตมีแนวโน้มการขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ส่วนหนึ่งจากอุปสงค์โลกและวัฏจักรสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ไทยที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2566 เป็น 2.6% (เดิม 3.1%) จากข้อมูลไตรมาส 3 ต่ำกว่าคาดมาก การใช้จ่ายภาครัฐหดตัวแรงขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มลดลงจากประมาณการเดิม ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวต่อเนื่องที่ 3.0% การส่งออกจะกลับมาขยายตัวได้จากแนวโน้มการค้าโลกที่ขยายตัวสูงขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนจะฟื้นตัวดีตามการฟื้นตัวของการส่งออก แนวโน้มมูลค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยในปี 2567 จะฟื้นตัวได้ช้าและขยายตัวต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ จากแรงส่งเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่เติบโตสูงในปี 2566 และรายได้ครัวเรือนที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด โดยเฉพาะกลุ่มรายได้น้อย นักท่องเที่ยวจีนฟื้นตัวช้ากว่าคาดการณ์ และการลงทุนภาครัฐที่ยังขยายตัวต่ำกว่าความล่าช้าของ พ.ร.บ. งบประมาณประจำปี 2567

ในขณะที่ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มโตต่ำกว่าคาด โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้ปรับลดประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2566 ลงมาอยู่ที่ 2.5% จาก 3.0% จากการที่เศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะเศรษฐกิจจีนยังชะลอตัวต่อเนื่องส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวที่มองว่าจะเข้ามาเพียง 27.6 ล้านคนในปี 2566 และถึงแม้ว่าการส่งออกสินค้าที่จะหดตัวน้อยกว่าที่เคยประเมินไว้ที่ -1.3% (จาก -2.5%) นอกจากนี้ อุปสงค์ในประเทศยังคงได้รับผลจากการที่การท่องเที่ยวไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงภาคการผลิตที่ยังชะลอต่อเนื่อง และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และเงินเฟ้อพื้นฐานที่ปรับตัวต่ำกว่ากรอบเงินเฟ้อของ ธปท. และศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า ธปท. ได้สิ้นสุดวัฏจักรดอกเบี้ยขาขึ้นไปแล้วที่ 2.5% ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวที่ 3.1% จากภาครัฐบาลทั้งทางการลงทุนและการบริโภค และการส่งออกสินค้าที่คาดว่าจะขยายตัว 2% รวมถึง จำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 30.6 ล้านคน จาก 27.6 ล้านคนในปี 2566 และหากรวมกับมาตรการ Digital Wallet คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะโตได้ 3.6%

สำหรับประเทศเวียดนาม สำนักงานสถิติแห่งชาติเวียดนาม (GSO) เปิดเผยว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของเวียดนามในปี 2566 เพิ่มขึ้น 5.05% เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยเฉพาะ GDP ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 6.72% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว หากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามจะพบว่า มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 36.6 พันล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้น 32.1% ทั้งนี้ ในปี 2567 รัฐบาลเวียดนามยังคงตั้งเป้า GDP เติบโต 6.5% ชะลอตัวลงจาก GDP ของปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 8.02%

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

สำหรับภาวะการส่งเสริมการลงทุน ปี 2566 มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริม รวมทั้งสิ้น 2,307 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 และมีมูลค่าเงินลงทุน 848,318 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสูงสุดในรอบ 5 ปี สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมาย มีจำนวน 1,177 โครงการ มูลค่ารวม 622,165 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น จากสถานการณ์การแบ่งขั้วระหว่างกลุ่มประเทศต่างๆ ทำให้บริษัทชั้นนำต่างมองหาแหล่งลงทุนใหม่ที่มีความมั่นคง มีความพร้อม และไม่ซับซ้อนยุ่งยาก ซึ่งไทยเป็นประเทศที่มีศักยภาพและมีปัจจัยพื้นฐานที่ดี สามารถตอบโจทย์ใน

การเป็นแหล่งรองรับการลงทุนที่โดดเด่นของภูมิภาค ประกอบกับรัฐบาลไทยมีนโยบายเปิดประเทศรับการลงทุนครั้งใหญ่ รวมทั้งการประกาศใช้มาตรการส่งเสริมการลงทุนด้านต่างๆ ภายใต้ยุทธศาสตร์ 5 ปี ของบีโอไอ โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (มูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุด กว่า 3.4 แสนล้านบาท) อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน (มูลค่าเงินลงทุนรวม 82,282 ล้านบาท) รวมถึงอุตสาหกรรมเกษตรและอาหารแปรรูป (มูลค่าเงินลงทุนรวม 74,416 ล้านบาท) โดยกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ขยายตัวอย่างมาก จำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 62 จากปีก่อน เนื่องจากการลงทุนขนาดใหญ่ในกิจการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ การทดสอบแผ่นเวเฟอร์และแผงวงจรไฟฟ้า รวมทั้งกิจการผลิตแผงวงจรพิมพ์กว่า 20 โครงการใหญ่ ทั้ง PCB และ PCBA ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และเป็นอุตสาหกรรมพื้นฐานในการต่อยอดไปสู่อุตสาหกรรมอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นยานยนต์ไฟฟ้า โทรคมนาคม อุปกรณ์การแพทย์ เครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ ดิจิทัล และระบบอัตโนมัติ สำหรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ นำโดยบริษัทค่ายรถยนต์รายใหญ่จากจีนอย่างฉางอัน โออาน และโฟตอน

สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในปี 2566 มีจำนวน 1,394 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เงินลงทุน 663,239 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72 โดยโครงการจากจีนมีเงินลงทุนมากที่สุด 159,387 ล้านบาท รองลงมาสิงคโปร์ 123,385 ล้านบาท รองลงมาสหรัฐอเมริกา 83,954 ล้านบาท และญี่ปุ่น 79,151 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีการขอรับการส่งเสริมมากที่สุด จำนวน 812 โครงการ เงินลงทุน 379,766 ล้านบาท โดยส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 มียอดรวมเงินทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 28,849.91 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 2,865 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.1) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 16,410.34 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.4) (2) โครงการปรับปรุงเพิ่มเติมเงินทุนรวมทั้งสิ้น 1,152 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 6,470.91 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (ลดลงร้อยละ 32.1) และ (3) เงินทุนจดทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 3,166 รายการ (ลดลงร้อยละ 4.0) คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 5,968.66 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.4) ทั้งนี้ โครงการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) ในช่วง 11 เดือนของปี 2566 รวมทั้งสิ้น 20,250 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมของบริษัท ในปี 2566

ธุรกิจโลจิสติกส์ มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยจะเห็นได้จาก ณ สิ้นปี 2566 มีการลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 241,845 ตารางเมตร และมีการเซ็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงรวม 149,667 ตารางเมตร ทำให้ปัจจุบันมีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 2,944,522 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 85.8

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 บนเนื้อที่ดิน 400 ไร่ หลังจากเฟส 1 ได้การตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้าหลายอุตสาหกรรม อาทิ ผู้นำด้านการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์/อาหารสัตว์เลี้ยง ที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ประมาณ 46,200 ตารางเมตร และ กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจรที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าเป็นพื้นที่รวมกันกว่า 118,000 ตารางเมตร เป็นต้น โดยขณะนี้พื้นที่โครงการเฟส 1 มีลูกค้าที่แสดงความสนใจและเช่าพื้นที่คลังสินค้าเต็มพื้นที่แล้ว ประกอบกับดีมานด์ที่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเร่งพัฒนา เฟส 2 เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้า ซึ่งในปัจจุบันก็มีลูกค้าเช่าและให้ความสนใจของพื้นที่อาคารคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit กว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เฟส 2 แล้ว อาทิ ผู้จัดหาชิ้นส่วนยานยนต์รายใหญ่ที่ได้เช่าพื้นที่ 13,000 ตารางเมตร และ ผู้นำด้านการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์/อาหารสัตว์เลี้ยงรายที่มีความต้องการเช่าพื้นที่กว่า 11,000 ตารางเมตร เป็นต้น

ส่วนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม. 23 (ขาเข้า) บนพื้นที่ให้เช่า 46,000 ตารางเมตร โดยมีลูกค้ารายแรก ได้แก่ บริษัท ไคนาแพค โรด อีคิวเม้นท์ (ประเทศไทย) และขณะนี้บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้าที่มีศักยภาพหลายราย อาทิ ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ชั้นนำ ซึ่งคาดว่าจะทยอยลงนามในสัญญาเช่าได้ภายในปี 2567 นี้ และจากความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า/โรงงานคุณภาพที่สูงขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเร่งพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดิน 300 - 400 ไร่ บนทำเลยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์

WHA Group ยังมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานที่ทันสมัย ปัจจุบันมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า 5 แห่ง พื้นที่รวมมากกว่า 120,000 ตารางเมตร โดยมีโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Quant Sukhumvit 25 ย่าน สุขุมวิท-อโศก พื้นที่ 9,900 ตารางเมตร โครงการอาคารแบบ Mixed Use ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสุรศักดิ์ พื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โครงการ Medical Center แบบ Built-to-Suit พื้นที่ 6,900 ตารางเมตร ล่าสุดมีการลงนามในสัญญากับผู้เช่าและเริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วในปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์และขยายธุรกิจในการพัฒนาโครงการคลังสินค้า/โรงงานคุณภาพสูงทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยล่าสุดได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการคลังสินค้าให้เช่าแห่งแรกในประเทศเวียดนาม ขนาด 35,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงฮานอย คาดว่าจะแล้วเสร็จและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ภายในช่วงสิ้นปี 2567 หรือต้นปี 2568

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังเสริมศักยภาพด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี และการส่งเสริมแนวปฏิบัติเพื่อความยั่งยืน โดยมีโครงการ Green Logistics ซึ่งบริษัทฯ จะมีการให้บริการยานยนต์ไฟฟ้า สถานีชาร์จ และพัฒนาแอปพลิเคชันที่นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการบริหารจัดการยานยนต์ไฟฟ้ารวมถึงแบตเตอรี่ เพื่อมุ่งสู่การสนับสนุนและเร่งการใช้นโยบายยานยนต์ไฟฟ้าในภาคขนส่งของประเทศ โดยในปี 2566 มีลูกค้าเซ็นสัญญาเช่าซื้อยานยนต์ไฟฟ้า จำนวน 25 คัน และตั้งเป้าหมายที่จะเซ็นสัญญาเพิ่มอีก 1,000 คัน ในปี 2567

ส่วนการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด (GCL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.พีทีที โกลบอล เคมิคอล (PTTGC) ในสัดส่วน 50% มูลค่า 2,640 ล้านบาท เป็นอีกหนึ่งความสำเร็จที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการต่อยอดความเชี่ยวชาญในการเป็นผู้นำตลาดของทั้งสองบริษัทเข้าด้วยกัน เพื่อเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขันสู่การยกระดับการให้บริการกับลูกค้า

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART จำนวน 142,896 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่ารวม 3,566 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2567 บริษัทฯ มีแผนการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR โดยตั้งเป้าหมายจำหน่ายทรัพย์สินพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 213,000 ตร.ม. คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,290 ล้านบาท ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายปีนี้จะส่งมอบโครงการและสัญญาใหม่เพิ่มขึ้น 200,000 ตร.ม. แบ่งเป็นประเทศไทย 165,000 ตร.ม. และเวียดนาม 35,000 ตร.ม. และคาดว่าสินทรัพย์รวมภายใต้กรรมสิทธิ์และการบริหารจะเพิ่มถึงระดับ 3,145,000 ตร.ม.

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ปี 2566 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินรวมสูงสุดเป็นประวัติการณ์ รวม 2,767 ไร่ แบ่งเป็นประเทศไทย 1,986 ไร่ และเวียดนาม 781 ไร่ และยอด MOU รวม 524 ไร่ แบ่งเป็นประเทศไทย 452 ไร่ และเวียดนาม 72 ไร่ สอดคล้องกับภาพรวมการลงทุนของประเทศไทยที่ปรับตัวดีขึ้นจากกระแสการย้ายฐานการลงทุนและฐานการผลิต โดย ณ สิ้นไตรมาส 4/2566 บริษัทฯ มียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้ากว่า 1,038 ไร่ ในประเทศไทย 802 ไร่ และเวียดนาม 236 ไร่ ซึ่งสูงกว่ายอด Backlog ของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ 468 ไร่ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ภายในปี 2567 นี้

โดยยอดขายที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินกับฉางอาน ออโต้ เข้าที่อีส เอเชีย หนึ่งในกลุ่มยานยนต์ชั้นนำ 4 กลุ่มของจีน จำนวน 250 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 นอกจากนี้ ยังมีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินในเวียดนามกับฟู วิง อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี (เหงะอาน) ในเครือฟ็อกซ์คอนน์ อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี ผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์รายใหญ่ที่สุดของโลก จำนวน 300 ไร่ และ Sunny Optical Technology ผู้ผลิตเลนส์กล้องและชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้องให้แบรนด์มือถือรายใหญ่ จำนวน 268 ไร่ ในเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ โซน 1 - เหงะอาน เฟส 2

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งประเทศไทยและเวียดนามทั้งหมด 77,600 ไร่ รวมพื้นที่ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว และอยู่ระหว่างการพัฒนา โดยอยู่ระหว่างการเจรจาขายที่ดินให้กับลูกค้าจากหลายอุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอิเล็กทรอนิกส์ ฯลฯ

สำหรับนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย บริษัทฯ มีนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างดำเนินการในประเทศ จำนวน 12 แห่ง เป็นพื้นที่รวมกว่า 43,200 ไร่ ซึ่งรวมถึงนิคมใหม่ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง เฟส 1 จำนวน 1,200 ไร่ และอยู่ระหว่างเร่งพัฒนาเฟส 2 อีกราว 950 ไร่ นอกจากนี้ ยังได้ขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 เฟส 3 จำนวน 640 ไร่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 เฟส 2 จำนวน 480 ไร่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 เฟส 3 จำนวน 330 ไร่ และโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เฟส 2 จำนวน 600 ไร่ อีกทั้ง ยังมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ เขตประกอบอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 จำนวน 2,400 ไร่ และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 5 จำนวน 3,400 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ภายในไตรมาส 1/2568

ทางด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม ปัจจุบัน มีเขตอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง ได้แก่ เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ โซน 1 - เหงะอาน โดยมีพื้นที่รวม 13,125 ไร่ (2,100 เฮกตาร์) โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างเฟส 1 พื้นที่ 900 ไร่ (145 เฮกตาร์) และอยู่ระหว่างการเร่งดำเนินการก่อสร้างเฟส 2 พื้นที่ 2,215 ไร่ (355 เฮกตาร์) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมใหม่อีก 3 แห่ง รวมพื้นที่ 22,815 ไร่ (3,650 เฮกตาร์) ประกอบด้วยเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Industrial Zone 1 – Thanh Hoa พื้นที่ 3,125 ไร่ (500 เฮกตาร์) ซึ่งอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาต และคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ในช่วงปลายปี 2567 รวมถึงเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Industrial Zone 2 – Thanh Hoa พื้นที่ 1,875 ไร่ (300 เฮกตาร์) และเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Eco Industrial Zone – Quang Nam พื้นที่ 2,500 ไร่ (400 เฮกตาร์) โดยมีการลงนามในบันทึกข้อตกลงกับทางการท้องถิ่นของประเทศเวียดนามช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา

ในปี 2567 ทาง WHA Group ตั้งเป้ายอดขายที่ดินรวมในปี 2567 ไว้ที่ 2,275 ไร่ ในประเทศไทย 1,650 ไร่ และเวียดนาม 625 ไร่ เพื่อรองรับการย้ายฐานทุนและฐานการผลิตที่มีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง และพร้อมเดินทางพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์อัจฉริยะ (Smart ECO Industrial Estate) โดยขยายขีดความสามารถให้ครอบคลุม 6 องค์ประกอบสำคัญ คือ Smart Services, Smart Mobility, Smart Communication, Smart Power, Smart Water และ Smart Security ภายใต้การบริหารจัดการโดยศูนย์ควบคุมกลาง Unified Operation Center (UOC) และต่อยอดการเป็น Total Solutions Partner ให้กับลูกค้าด้วยการให้บริการแบบครบวงจร

ธุรกิจสาธารณูปโภค (น้ำ) ในปี 2566 ภาพรวมผลประกอบการธุรกิจน้ำปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง โดยมีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศรวมสำหรับไตรมาส 4 และปี 2566 รวมเท่ากับ 38 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 155 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ

สำหรับปริมาณการจำหน่ายน้ำภายในประเทศสำหรับไตรมาส 4/2566 จำนวน 29 ล้านลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้นจากปริมาณยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำดิบ (Raw Water) เป็นผลจากปริมาณการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นของลูกค้ากลุ่มพลังงาน เช่น Gulf SRC และยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Product) ที่เพิ่มขึ้นจากความต้องการใช้น้ำของลูกค้ากลุ่มพลังงานหมุนเวียนที่เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) ในช่วงไตรมาส 3/2566

ขณะที่ปริมาณยอดขายและบริหารน้ำในประเทศเวียดนามปรับตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 4 และ ปี 2566 โดยมียอดจำหน่ายน้ำรวมตามสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากับ 9 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 34 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ ปรับตัวดีขึ้นจากปริมาณการจำหน่ายน้ำของโครงการ Duong River ตามการขยายพื้นที่การให้บริการและปริมาณความต้องการใช้น้ำเพิ่มขึ้นทั้งจากลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากโครงการ Doung River ในปี 2566 เพียง 8.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอยู่ที่ 200.2 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงเดินทางนำเทคโนโลยีสมัยใหม่อย่าง Artificial Intelligence (AI) มาสร้างระบบ Smart Water Platform รวมถึง Smart Meter (OCR) ระบบ SCADA และศูนย์ควบคุม UOC ที่จะช่วยเสริมประสิทธิภาพการทำงาน และมุ่งพัฒนาการให้บริการใหม่ๆ ที่ครบวงจรด้วยแนวความคิด Beyond Water

ในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้ายอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ 178 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นภายในประเทศ 142 ล้านลูกบาศก์เมตร และในเวียดนาม 36 ล้านลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับการขยายการให้บริการน้ำทุกประเภทในโครงการนิคมใหม่ๆ ทั้งภายในและภายนอกนิคมของ WHA รวมถึงการมุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม โดยมีเป้าหมายอยู่ที่ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร

ธุรกิจไฟฟ้า โดยในช่วงไตรมาส 4/2566 มีส่วนแบ่งกำไรปกติจากธุรกิจไฟฟ้าปรับตัวเพิ่มขึ้น จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรกลุ่มโรงไฟฟ้า SPPs ที่มี Margin การจำหน่ายไฟฟ้าให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นจากค่า Ft ที่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนต้นทุนก๊าซธรรมชาติที่สูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ขณะเดียวกันต้นทุนก๊าซธรรมชาติมีแนวโน้มปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ประกอบกับส่วนแบ่งกำไรจากกลุ่มโรงไฟฟ้า GHECO-One ที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่า Insurance Claim และได้รับค่า Availability Payment (AP) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565

สำหรับธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ในปี 2566 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มจำนวน 42 สัญญา โดยแบ่งเป็นโครงการ Private PPA จำนวน 39 สัญญา กำลังการผลิตประมาณ 50 เมกะวัตต์ และโครงการ EPC Service จำนวน 3 สัญญา กำลังการผลิตรวม 0.8 เมกะวัตต์ ทำให้ ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 183 เมกะวัตต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกำลังการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ประมาณ 109 เมกะวัตต์ และกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ราว 733 เมกะวัตต์ และยังได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ได้สิทธิ์เป็นผู้พัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในรูปแบบ Feed-in Tariff (FIT) เฟส 1 จำนวน 5 โครงการ โดยมีกำลังผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้น 125.4 เมกะวัตต์ โดยมีกำหนดเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (SCOD) ในช่วงปี 2572-2573

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการศึกษาแผนการลงทุนในนวัตกรรมด้านพลังงานต่างๆ ได้แก่ สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า แพลตฟอร์มการซื้อขายพลังงานไฟฟ้า (Peer-to-Peer Energy Trading) การซื้อขายใบรับรองเครดิตการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน (I-REC) รวมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ New S-Curve เช่น ระบบกักเก็บพลังงานด้วยแบตเตอรี่ และ เทคโนโลยีการดักจับ การใช้ประโยชน์ และการกักเก็บคาร์บอน รวมถึงยังแสวงหาโอกาสในการลงทุนในสาธารณูปโภคและพลังงานในรูปแบบต่างๆ ทั้งในประเทศและเวียดนาม

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้าสะสมที่ลงนามแล้วเป็น 1,000 เมกะวัตต์ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงไฟฟ้าพลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) 547 เมกะวัตต์ และพลังงานหมุนเวียน 453 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) 283 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัล บริษัทฯ ยกระดับการพัฒนาองค์กรและบุคลากรของบริษัทฯ มุ่งสู่การเป็น Technology Company ในปี 2567 โดยเดินทางในการนำเทคโนโลยีมาขับเคลื่อนองค์กร ภายใต้ภารกิจ “Mission To The Sun” ผ่าน 9 โครงการในการทรานสฟอร์มธุรกิจสู่ดิจิทัล อาทิ โครงการ Green Logistics ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาแอปพลิเคชันที่รวมบริการต่าง ๆ (Super Driver App) สำหรับ

ลูกค้ายานยนต์ไฟฟ้าภาคธุรกิจ อาทิ การบริหารยานพาหนะ (Fleet Management) การวางแผนเส้นทาง (Route Optimization) และการเชื่อมโยงโครงข่ายสถานีอัดประจุยานยนต์ไฟฟ้า (EV Roaming) เป็นต้น และโครงการ Digital Health Tech ได้พัฒนาแอปพลิเคชัน WHAbit ที่ช่วยให้สามารถจัดการสุขภาพแบบองค์รวม ซึ่งทางบริษัทฯ มีแผนเริ่มต้นการให้บริการแอปพลิเคชันแก่ลูกค้าในอุตสาหกรรมในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ เป็นต้น

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ยังได้ตั้งเป้าดำเนินธุรกิจตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนอย่างสมบูรณ์ภายในปี 2593 ผ่านการดำเนินงานภายใต้ 3 หลักการ ได้แก่ Design & Resource, Green Products และ Operation Excellence โดยในปี 2566 กลุ่มธุรกิจทั้ง 4 ได้มีการนำเสนอโครงการ Circular Economy ไม่น้อยกว่า 40 โครงการ เพื่อส่งเสริมการหมุนเวียนใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดในระบบนิเวศของบริษัทฯ

WHA Group ประกาศเดินหน้านโยบายการเติบโตอย่างยั่งยืนทุกมิติ ภายใต้งบประมาณ 78,700 ล้านบาท ในการขับเคลื่อนธุรกิจไปอีก 5 ปีข้างหน้า (ปี 2567-2571) ผ่าน 4 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ โลจิสติกส์ 21,000 ล้านบาท, นิคมอุตสาหกรรม 33,000 ล้านบาท, สาธารณูปโภคและพลังงาน 21,200 ล้านบาท และดิจิทัล 3,500 ล้านบาท สอดรับการแผนการขับเคลื่อนสู่เป้าหมายภายใต้พันธกิจ WHA: WE SHAPE THE FUTURE ในการสร้าง สังคม สิ่งแวดล้อม ตลอดจนพัฒนาประเทศชาติอย่างยั่งยืน

ความสำเร็จของ WHA Group ตลอดปี 2566 ที่ผ่านมา เป็นบทพิสูจน์ที่สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพความแข็งแกร่งและการเติบโตของธุรกิจ ผ่านรางวัลต่างๆ โดยล่าสุด บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้อยู่ใน 2024 S&P Global Sustainability Yearbook ติดต่อกันเป็นปีที่ 2 ตอกย้ำความมุ่งมั่นของกลุ่มบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณค่าทางสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลที่ดีเพื่อขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ปี 2566 ที่ระดับ “AAA” เป็นเรตติ้งระดับสูงสุด นับเป็นการติดรายชื่อนับเป็นปีที่ 4 ปีติดต่อกัน รวมถึงรางวัล Best Sustainability Awards และรางวัล Commended Sustainability Awards จากเวที SET Awards 2023 รางวัลเชิดชูเกียรติ Prime Minister Award: Innovation for Global Challenge สาขา Competitiveness รางวัลสุดยอดองค์กรนายจ้างดีเด่นของกินเซเนทริกแห่งประเทศไทย ประจำปี 2023 (Kincentric Best Employer Award Thailand 2023) และรางวัลนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศในงาน Eco Innovation Forum 2023 รางวัล Outstanding Award ในงาน EIA Monitoring Awards 2023

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 17,014.6 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 4,425.7 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรปกติ 17,002.6 ล้านบาท และกำไรสุทธิปกติ 4,420.2 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566

งบการเงินรวม	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	YoY (%)
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	17,014.6	15,567.6	9.3%
ต้นทุนรวม	7,967.2	7,592.4	4.9%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	8,403.2	6,721.9	25.0%
กำไรสุทธิ	4,425.7	4,045.9	9.4%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ ¹ (Normalized Total Revenue)	17,002.6	15,566.4	9.2%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ² (Normalized Net Profit)	4,420.2	4,064.5	8.7%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ ไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ³ (Normalized Total Revenue excluding Gain from Divestments)	17,002.6	15,221.8	11.7%

งบการเงินรวม	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	YoY (%)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ ไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ⁴ (Normalized Net Profit excluding Gain from Divestments)	4,420.2	3,719.9	18.8%

¹ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

² กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

³ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน = รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ในไตรมาส 1 ปี 2565

⁴ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน = กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ในไตรมาส 1 ปี 2565

ประเด็นสำคัญ

- **รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร** และกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 17,014.6 ล้านบาท และ 4,425.7 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เท่ากับ 17,002.6 ล้านบาท และ 4,420.2 ล้านบาท ตามลำดับ
- **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,112.0 เพิ่มขึ้น 6.5% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่า และอัตราค่าเช่าจากปี 2565
- **รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,820.8 ล้านบาท ลดลง 5.5% เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR นอกจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการขายทรัพย์สินของบริษัทร่วมทุนเข้ากอง REITs จำนวน 130.4 ล้านบาท (ซึ่งบริษัทร่วมทุนบันทึกรายได้จากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน 660.4 ล้านบาท)
- **รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 7,658.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.8% เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน
- **รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates)** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,842.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.6% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge) และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP จากปริมาณการขายน้ำที่เพิ่มขึ้นและราคาขายน้ำที่เพิ่มขึ้น
- **รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,743.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.7% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-1 ได้รับค่าความพร้อมจ่ายที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการรับรู้ค่าสินไหมทดแทนจากปี 2565 และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
- **ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,234.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.6% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 0.25% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.16% ณ สิ้นปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย
- **บริษัทฯ มีกำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Net Profit and Normalized Net Profit)** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 4,425.7 ล้านบาท และ 4,420.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.4% และ 8.7% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจที่ดิน ธุรกิจสาธารณูปโภคและธุรกิจไฟฟ้า โดยในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) จำนวน 2 แห่ง หากไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ดังกล่าว บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติในปี 2566 เพิ่มขึ้น 18.8% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	YoY %
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,112.0	1,044.1	6.5%
กำไรขั้นต้น	621.5	616.9	0.8%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	55.9%	59.1%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	56.0%	59.2%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,820.8	2,985.1	(5.5%)
กำไรขั้นต้น	743.7	1,299.4	(42.8%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	26.4%	43.5%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	26.4%	42.8%	
ส่วนแบ่งกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	130.4	356.9	(63.4%)

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

1. การให้เช่าและการให้บริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลัสสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,112.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าเมื่อเทียบกับปี 2565
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลัสสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง สำหรับปี 2566 เท่ากับ 55.9%

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,820.8 ล้านบาท ลดลง 5.5% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR นอกจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรสำหรับสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทฯ ร่วมทุนในการขายสินทรัพย์เข้ากอง REITs จำนวน 130.4 ล้านบาท (ซึ่งบริษัทร่วมทุนบันทึกกำไรได้จากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน 660.4 ล้านบาท)

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY %
รายได้จากการขายที่ดิน	6,787.4	7,658.6	12.8%
กำไรขั้นต้น	3,110.9	4,205.1	35.2%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	45.8%	54.9%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	48.1%	58.2%	

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากรูจกที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 7,658.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักจากการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากรูจกที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 54.9% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจากการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนามเมื่อเทียบกับปี 2565

รายได้จากรูจกสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

1. รูจกสาธารณูปโภค (Utilities Business)

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY %
รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	2,548.5	2,859.2	12.2%
กำไรขั้นต้น	1,002.2	1,147.4	14.5%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	39.3%	40.1%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹ (%)	42.0%	42.5%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในรูจกสาธารณูปโภค (รวม)	(210.6)	(23.8)	88.7%
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในรูจกสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน ² (Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates)	(210.6)	(16.8)	92.0%
กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(7.0)	n/a

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมรูจก (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

² ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในรูจกสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในรูจกสาธารณูปโภคหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในรูจกสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,842.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.6% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge) และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP จากปริมาณการขายน้ำที่เพิ่มขึ้นและราคาขายน้ำที่เพิ่มขึ้น

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,859.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.2% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge)

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2566 เท่ากับ 40.1% โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ 42.5% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในรูจกสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ (16.8) ล้านบาท โดยมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP จากปริมาณการขายน้ำที่เพิ่มขึ้นและราคาขายน้ำที่เพิ่มขึ้น

2. ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY %
รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์	331.6	413.3	24.6%
กำไรขั้นต้น	104.0	189.7	82.3%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.4%	45.9%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)	353.8	1,385.7	291.7%
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจาก การดำเนินงาน¹ (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)	473.1	1,330.2	181.2%
กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(119.3)	55.5	146.6%

¹ ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และ
กำไร/(ขาดทุน)จากรายการพิเศษ

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Revenue and Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,743.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.7% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-1 ได้รับค่าความพร้อมจ่ายที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการรับรู้ค่าสินไหมทดแทนจากปี 2565 และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 413.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.6% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการเพิ่มกำลังการผลิต (MW) จากการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD)

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 45.9% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากการขายไฟฟ้าในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่สูงกว่าการให้บริการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ (EPC)

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,330.2 เพิ่มขึ้น 181.2% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หากรวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,385.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 291.7% โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) โดยมีสาเหตุหลักจากในปี 2566 โรงไฟฟ้า Gheco-1 ได้รับค่าความพร้อมจ่ายที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการรับรู้ค่าสินไหมทดแทนจากปี 2565 และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง

รายได้อื่น

	ปี 2565	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY %
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	659.8	763.1	15.7%
รายได้อื่นๆ ¹	553.5	(119.0)	(121.5%)
รวมรายได้อื่น	1,213.3	644.1	(46.9%)
รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน ²	433.1	(82.4)	(119.0%)
รวมรายได้จากการดำเนินงาน²	1,092.9	680.7	(37.7%)

^{1/1} รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมถึงผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

^{2/2} รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน คือ รายได้อื่นๆ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้จากการดำเนินงาน สำหรับปี 2566 เท่ากับ 680.7 ล้านบาท ลดลง 37.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

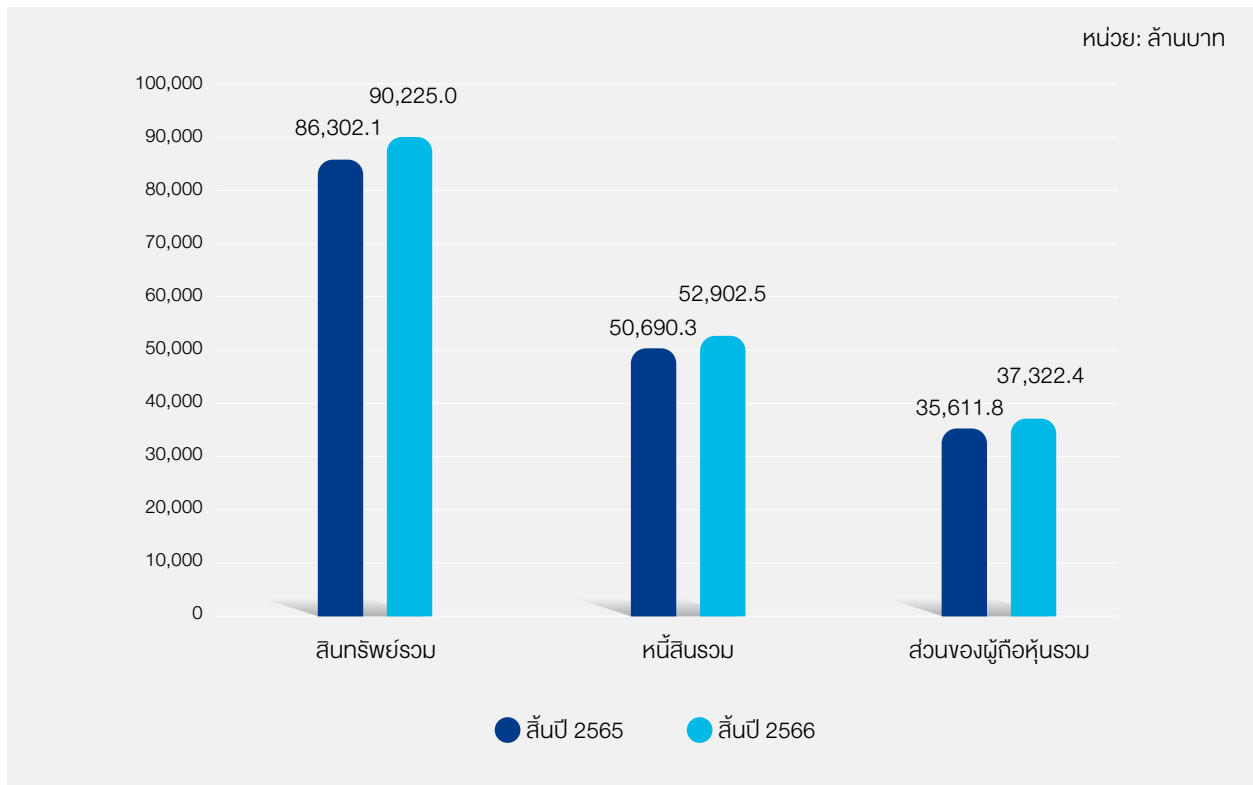
- **รายได้เงินปันผลและการบริหารจัดการ** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 763.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการรับรู้รายได้เงินปันผลที่เพิ่มขึ้นตามขนาดกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น และการรับรู้รายได้เงินปันผลของโรงไฟฟ้า Glow IPP ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2565
- **รายได้จากการดำเนินงาน** ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมดสำหรับปี 2566 เท่ากับ (82.4) ล้านบาท ลดลง 119.0% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปรับปรุงการบันทึกมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานบัญชีของเงินลงทุน

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY (%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	406.6	465.0	14.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,575.3	1,639.5	4.1%
ต้นทุนทางการเงิน	1,126.2	1,234.7	9.6%
รวมค่าใช้จ่าย	3,108.1	3,339.2	7.4%

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 465.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน
- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,639.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- **ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,234.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.6% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 0.25% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.16% ณ สิ้นปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2566 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 90,225.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,922.8 ล้านบาท จาก 86,302.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 2,692.4 ล้านบาท ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ
2. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,022.9 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 52,902.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,212.2 ล้านบาท จาก 50,690.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 927.7 ล้านบาท เป็นจำนวน 41,119.2 ล้านบาท จาก 40,191.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นประมาณ 0.25% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.16% ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 37,322.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,710.6 ล้านบาท จาก 35,611.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าในช่วงปีบริษัทฯ จะมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2565	ปี 2566
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	44.7%	46.4%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	26.0%	26.0%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดockingเบียสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.93	0.93
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	12.1	14.6
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	126.9	146.1
อัตราภาษีจริง (%)	11.2%	11.5%

เครดิตเทอม

สำหรับปี 2566 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 14.6 วัน เพิ่มขึ้นจาก 12.1 วัน จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางบริษัทฯ ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ ซึ่งเป็นผลจากความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและติดตามการชำระเงินของลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยในปี 2566 บริษัทฯ มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 146.1 วัน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 126.9 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่จะชำระเงินให้แก่ลูกค้าจะถูกกำหนดโดยการให้เครดิตเทอมจากลูกค้าแต่ละราย ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าหรือการให้บริการ ซึ่งโดยปกติจะอยู่ในช่วงเวลาประมาณ 30-60 วัน โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการชำระเงินให้แก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเครดิตเทอมและไม่ให้เกิดการจ่ายชำระล่าช้า ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระเงินให้แก่ลูกค้าแต่อย่างใด และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเครดิตเทอมที่กำหนดไว้ได้อย่างปกติ ทั้งนี้การคำนวณระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยข้างต้นที่สูงกว่าตามแนวทางปกติที่กำหนดเกิดจากการบันทึกบัญชีของรายการเจ้าหนี้การค้า ซึ่งมีรายการทางบัญชีบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้การค้าแต่ถูกรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ เช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย เป็นต้น

ภาษีเงินได้

สำหรับงวดปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 5,708.2 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 658.6 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 11.5% โดยอัตราภาษีจริงต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งกำหนดไว้ร้อยละ 20.0% เป็นผลมาจากความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษี

12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทุนทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร

13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาฐานะเงินสด (ถ้ามี)
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 13.4 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 40 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 5.8066 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 12,920.68 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 21 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 0.9759 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 954.76 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในช่วงตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์จนถึงปี 2561 กองทรัสต์จ่ายเงินปันผลในอัตรารวมที่ 2.9657 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 2,456.53 ล้านบาท และกองทรัสต์จ่ายเงินลดทุนในอัตรารวมที่ 0.8449 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินที่ 646.28 ล้านบาท และตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป กองทรัสต์มีประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานโดยมีรายละเอียดดังนี้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	22 พฤษภาคม 2562	0.1460	0.0455	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	22 สิงหาคม 2562	0.1715	0.0200	0.1915
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	21 พฤศจิกายน 2562	0.1715	0.0200	0.1915
4	1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2562	18 ธันวาคม 2562	0.0965	-	0.0965
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2562	25 มีนาคม 2563	0.0794	0.0120	0.0914
รวม			0.6649	0.0975	0.7624

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2563

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	2 มิถุนายน 2563	0.1715	0.0200	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	27 สิงหาคม 2563	0.1780	0.0135	0.1915
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	23 พฤศจิกายน 2563	0.1915	-	0.1915
4	1 ตุลาคม - 31 ตุลาคม 2563	14 ธันวาคม 2563	0.0638	-	0.0638
5	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2563	22 มีนาคม 2564	0.1195	-	0.1195
รวม			0.7243	0.0335	0.7578

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2564

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2564	14 มิถุนายน 2564	0.1915	-	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2564	2 กันยายน 2564	0.1915	-	0.1915
3	1 กรกฎาคม - 31 ตุลาคม 2564	8 ธันวาคม 2564	0.2553	-	0.2553
4	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2564	25 มีนาคม 2565	0.1195	-	0.1195
รวม			0.7578	-	0.7578

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกริสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2565	15 มิถุนายน 2565	0.1915	-	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565	2 กันยายน 2565	0.1920	-	0.1920
3	1 กรกฎาคม - 31 ตุลาคม 2565	13 ธันวาคม 2565	0.2553	-	0.2553
4	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2565	24 มีนาคม 2566	0.1265	-	0.1265
รวม			0.7653	-	0.7653

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกริสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566	9 มิถุนายน 2566	0.1915	-	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566	7 กันยายน 2566	0.1930	-	0.1930
3	1 กรกฎาคม - 31 ตุลาคม 2566	12 ธันวาคม 2566	0.2590	-	0.2590
4	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2566	22 มีนาคม 2567	0.1300	-	0.1300
รวม			0.7735	-	0.7735
รวมทั้งหมด			5.8066	0.9759	6.7825

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัสต์หลักกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัสต์หลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัสต์ที่ได้จำหน่ายไป ในภายหลัง และราคาทุนของทรัสต์หลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัสต์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัสต์อื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัสต์หลักกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัสต์หลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัสต์ที่ได้จำหน่ายไป ในภายหลัง และราคาทุนของทรัสต์หลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	-	-

คำอธิบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัพย์สิน			รายครึ่ง	
	ราคา % ของ NAV ต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	ราคา % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ในแต่ละครั้ง (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมรายปี	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินลงทุนจดทะเบียนของทรัพย์สิน	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าเช่าโรงเรือนไว้แล้ว)	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์มอบหมายให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ได้นำจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

1 ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ใช่ผู้เช่า) และการบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการจัดการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
- การจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
- การเก็บ และกำจัดขยะ
- การจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการลืกรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งระบบต่าง ๆ ที่มีความจำเป็นเพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงการ (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์				รายครึ่ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-	
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-	
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-	
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีก่อทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง	
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	
ค่าธรรมเนียมการจัดการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินทุนกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองกริสต์				รายครั้ง	
	IW ตาม % ของ NAV ต่อ ปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IW ตาม % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-	
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่านำมาเป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของกรีสต์				รายครึ่ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือออกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ค่าเอกสารการลงบัญชีของกรีสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวข้องเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกรีสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	-
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกรีสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครั้ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อ ปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้นำ จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิ ทรัสต์ หรือ สิทธิหลักทรัสต์ กองกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัสต์ อสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัสต์อื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่าขายหน้าซื้อขายหลักทรัสต์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัสต์เมื่อมีการขายหลักทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัสต์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	IWDAN % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWDAN % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่าขนานนามซื้อขายหลักทรัพย์ และจะหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเป็นระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบปริมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรืองบวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเป็นค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียบัตร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

คำอธิบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	IW ตาม % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IW ตาม % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีกรัฟฟงผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง		ตามที่จ่ายจริง

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการด้านคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินการของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรอบระบบประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลือกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการจัดตั้งกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลือกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

15. รายงานความเห็นทริสตี



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ ธ.อ.670207

รายงานความเห็นของทริสตี

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสตี ของทริสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทริสตีของทริสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทริสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทริสตี") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทริสตีเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสตี หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทริสตี และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทริสตีเพื่อรวมรวมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิฑูรย์ อัจฉริยวิทย์)

(นางสาวสุธิดา มีชูกุล)

16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด อันเป็นรายการระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสั่งหริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏดังนี้

16.1 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันที่ผ่านมาของกองทรัสต์ WHART กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

16.1.1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็น และความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และกับรักษาทางการเงิน
1.1) ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในปี 2557 กรัษฐ์ซึ่ข่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ สาดกระบัง ดี.ซี. (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โซธิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โซธิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรด 1	4,385.24 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนผลตอบแทนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้เช่า มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผูถือหน่วยทรัสต์	การลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 3.92 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และกับริหารทางการเงิน
1.2) ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง (เพื่อบุคคลที่หนึ่ง) ของกองทรัสต์ในปี 2558 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการฉบับลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 (2) โครงการโครงการฉบับลิวเอชเอ อิตาซี สระบุรี / ฉบับลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี (3) โครงการโครงการฉบับลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคมและมีลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้ใช้ และมีความปลอดภัยสูงสำหรับในระดับที่สูง โครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายอื่น	ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์เข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 8.53 ซึ่งเป็นมูลค่าการสูญเสียที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ก่อให้เกิดกองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายอื่นในอนาคต่อไป
1.3) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (เพื่อบุคคลที่สอง) ของกองทรัสต์ในปี 2559 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินกับ ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการฉบับลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 (2) โครงการฉบับลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สอง เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ โดยโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง และบริเวณถนนสายคลองชลหารพิจิตร ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย ถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลกำไรประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายอื่น	ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง มีราคาเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการสูญเสียที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายอื่นในอนาคต่อไป

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และกึ่งบริหารทางการเงิน
1.4) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามของกองทรัสต์ในปี 2560 ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายยานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และสัญญาจ้างช่างติดตั้งและสิ่งปลูกสร้าง กับ บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ "WHA Group" จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจกต์ 1 (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานนา-ตราด กม.19 (อาคาร C และอาคาร M) (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา (4) โครงการดับบลิวเอชเอ เพชรบูรณ์ระยอง	3,090.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สามเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารดีสินค้าน่าเชื่อถือมาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่ราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินประมาณร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ในอนาคต
1.5) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ (เพิ่มทุนครั้งที่สาม) ของกองทรัสต์ในปี 2561 ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายยานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่างติดตั้ง สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างช่างติดตั้งและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 4 โครงการ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 (2) โครงการโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจกต์ 1 และ โปรเจกต์ 2 (3) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร A,B) (4) โครงการต่ออสังหาริมทรัพย์ สละบุรี	4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเกี่ยวกับมาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันประมาณร้อยละ 7.84 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและคุณสมบัติของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และกึ่งบริหารทางการเงิน
1.9) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (เพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด) ของกองทรัสต์ในปี 2565 คริสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและบันที่กข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โครงการ 3 (อาคาร B,C,D) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกไนต์ แฟคทอรี (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J) (4) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โครงการ 2 (อาคาร J,K,L,M,N) (5) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 63 โครงการ 3 และโครงการ 4	4,050.86 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าใช้จ้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ทำให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของทรัสต์ WHART ต่อไป การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 5 โครงการมีอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงาน ที่มีคุณภาพเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ค่าเช่าสำหรับบริเวณอาคารบางส่วน จังหวัดสมุทรปราการ นับเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้เคียงกับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และสามารถก่อสร้างสายหลักหลายสายได้สะดวก ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย ในขณะที่โครงการทำเลบริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร โดยทำเลดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักภูมิภาคเหนือและภาคตะวันออกเอียงเหนือของประเทศไทย และที่โครงการบริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า อีกทั้งยังห่างจากท่าเรือหลักแหลมฉบังประมาณ 25 กิโลเมตร โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการ	หลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ คาดว่าผู้ถือหุ้นของทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการผลตอบแทนในอัตราที่เพิ่มขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ WHART - กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เพิ่มเติมครั้งที่แปดในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,050.86 ล้านบาท (ชำระในวันที่ยกกองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าใช้จ้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และค่าธรรมเนียมโครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โครงการ 3 กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วง รวมเป็นจำนวน 96,917,124 บาท และ 1,981,097 บาท ตามลำดับ นอกจากนี้ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ ซิกไนต์ แฟคทอรี และโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 63 กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 18,500,000 บาท และ 106,000,000 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 4,050.86 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่า

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และกึ่งบริหารทางการเงิน
1.10) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า (เพิ่มทุนครั้งที่แปด) ของกองทรัสต์ในปี 2566 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ได้แก่ (1) โครงการดับสวอเฮอ เมกะ โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (2) โครงการดับสวอเฮอ เมกะ โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมอัมบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) (3) โครงการดับสวอเฮอ เมกะ โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร E,F,G)	3,566.49 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และการจ่ายค่าธรรมเนียมรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพารายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป นอกจากนี้ กลุ่มผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ถือเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ และอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต อีกทั้งยังมีระยะเวลาการเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าที่ยาว ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงทางรายได้ที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน	ต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ก่อให้เกิดทรัสต์ WHART สามารถรักษาลงทุนในทรัพย์สินอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่มีคุณภาพทั้งในด้านของอาคารและกลุ่มผู้เช่า อยู่ในทำเลที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทย และมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่องค์กรทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ในอนาคต
1.10) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า (เพิ่มทุนครั้งที่แปด) ของกองทรัสต์ในปี 2566 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ได้แก่ (1) โครงการดับสวอเฮอ เมกะ โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (2) โครงการดับสวอเฮอ เมกะ โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมอัมบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) (3) โครงการดับสวอเฮอ เมกะ โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร E,F,G)	3,566.49 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และการจ่ายค่าธรรมเนียมรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการมีคุณภาพของอาคาร คลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับบริเวณอู่กอบางสาธัง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้เคียงกับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและเชื่อมต่อกับถนนสายหลักที่สำคัญหลายสายได้อย่างสะดวก ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางทางขนส่งสำคัญของประเทศไทย ในขณะเดียวกันโครงการอู่กอบางสาธัง จังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่ในทำเลที่พัฒนา 25 กิโลเมตร ทำให้อายุการใช้งานที่เหมาะสมและคุ้มค่าทั้งในแง่การก่อสร้างและค่าบำรุงรักษาโครงการนี้จะเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของกองทรัสต์ WHART	- กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ในราคาประมาณ 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันถัดจากวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับสวอเฮอ เมกะ โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าซึ่งที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าซึ่งจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าที่สุดของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากบริษัทประเมินค่า

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเพื่อนไ้ โดยผู้จัดการกองกรัสด์ และกัปรักหาทางการเงิน
		จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองกรัสด์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองกรัสด์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยกรัสด์ WHART ต่อไป นอกจากนี้ กลุ่มผู้เช่าในกรัสด์สินที่กองกรัสด์ WHART จะเข้าลงทุน ถือเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ และอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต ซึ่งจะส่งผลให้กองกรัสด์ WHART มีความมั่นคงทางรายได้ที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน	กรัสด์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินของกรัสด์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทุกโครงการ เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองกรัสด์ WHART สามารถเข้าลงทุนในกรัสด์สินอาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่มีคุณภาพทั้งในด้านของอาคารและกลุ่มผู้เช่า อยู่ในทำเลที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองกรัสด์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรัสด์ WHART ในอนาคต

2) ค่าเช่าช่วงที่ดินในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายการค่าเช่าช่วงที่ดิน - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เดิมเป็นผู้เช่าที่ดินบางส่วนจำนวน 5 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753, 36754) กับเจ้าของที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลักเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการดีเคเอสเอส คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ต่อมากองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และได้ทำสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะเปลี่ยนตัวผู้เช่าที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก - สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 23 ปี 11 เดือน 2 วันโดยมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนกับกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน - หลังจากกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- สัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดสัญญาตามสัญญาเช่าหลัก คือ วันที่ 23 มกราคม 2579 โดยอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวนที่กำหนดไว้ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินซึ่งเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จะต้องจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน - ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นวาระระยะเวลาของสัญญาเพียงพอต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ WHART และอัตราค่าเช่าเหมาะสมเนื่องจากเท่ากับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงจ่ายค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก

3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าและบริการ ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้ - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อรับค่าเช่าคลังสินค้าและค่าเช่าพื้นที่หลังคาตามเงื่อนไขในสัญญา
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า หรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุนั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน จึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- สำหรับอัตราค่าเช่าอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน หรืออัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ค้ำเกินไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น - ระยะเวลาการเช่าอาคารเป็นเวลา 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน - การวางแผนประกันการเช่าดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า

4) สิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันลงทุน (สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง และไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันลงทุน สำหรับโครงการอื่นๆ นับแต่วันที่กองกริสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกริสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองกริสต์ WHART (ถ้ามี)
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการข้างต้นยังไม่มีผู้เช่า โดยหาก ณ วันที่กองกริสต์เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองกริสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกริสต์แทนเป็นเวลาตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกริสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ สำหรับเงื่อนไขระยะเวลาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นการสร้างความแน่นอนให้แก่กองกริสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว - การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังคานั้นจะสามารถทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ตกลงรับชำระค่าเช่า ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งถือว่าเหมาะสม

5) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สามในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองกริสต์ WHART และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองกริสต์ WHART และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองกริสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญาชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกริสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองกริสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการจะช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการให้เช่าหลังคาแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เนื่องจากการให้เช่าหลังคาดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างผู้จัดการกองกริสต์และกองกริสต์ WHART จึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส WHART การดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นรายไตรมาส WHART ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร การแก้ไขเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคา จึงเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองกริสต์มีคล่องตัวที่จะพิจารณาให้กองกริสต์ WHART ทำสัญญาเช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคาไว้ล่วงหน้ามีความเหมาะสมผล เนื่องจากเป็นไป เพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความคล่องตัว และช่วยให้กองทรัสต์ WHART ประหยัดค่าใช้จ่ายค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร อันเนื่องมาจากการให้เช่าหลังคา ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ WHART ที่ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นขั้นตอนที่จะต้อง ใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ WHART
--	--

6) การให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์))

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) พื้นที่เช่ารวมประมาณ 10,000.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความ เหมาะสมผลของรายการ	การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งนี้ผ่าน ๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (โปรเจก 1))

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจก 1 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 6,450.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความ เหมาะสมผลของรายการ	การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งนี้ผ่าน ๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคารโครงการดับบลิวเอชเอ ดิโอสจี้ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ ดิโอสจี้ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี พื้นที่เช่ารวมประมาณ 34,550.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งที่ผ่าน ๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร A โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร A โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา พื้นที่เช่ารวมประมาณ 3,971.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งที่ผ่าน ๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร โครงการศรีเพชร ดี.ซี.)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร โครงการศรีเพชร ดี.ซี. พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,700.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า

การให้เช่าทรัพย์สินของกองกรรฐ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 6,000.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรรฐ WHART และผู้ถือหุ้นกรรฐเพื่อให้กองกรรฐ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรรฐและที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกรรฐ WHART เนื่องจากกองกรรฐจะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า

7) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้ำจายสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองกรรฐ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้ำจาย - กรรฐซึ่งกระทำในนามของกองกรรฐว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี - ในปี 2566 กองกรรฐ WHART ได้มีการต่อสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการคาโอ ดี.ซี. ที่สิ้นสุดสัญญาในวันที่ 13 ธันวาคม 2566 โดยต่อสัญญา ตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2566 – 9 มกราคม 2586
ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหารทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองกรรฐ WHART โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้ดำเนินการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนามาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรฐ WHART - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและ/หรือผู้บริหารงานในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองกรรฐ WHART มาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองกรรฐจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกรรฐ
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรรฐและที่ปรึกษาทางการเงิน	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองกรรฐ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกรรฐ (NAV) - โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองกรรฐจะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้นและมีอัตราที่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรฐรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองกรรฐเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพโดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองกรรฐจะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและเหมาะสมผล และระยะเวลาว่าจ้าง 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองกรรฐ นอกจากนี้ยังขอกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา

16.1.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย - กริสรต์ซึ่งกระทำในนามของกองกริสรต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองกริสรต์
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ - กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองกริสรต์ - การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสรต์ โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ ประกอบกับผู้บริหารของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกริสรต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสรต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองกริสรต์ดังนี้ • อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสรต์ (NAV) และ • อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองกริสรต์ - o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสรต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองกริสรต์ - o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองกริสรต์ และ • อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองกริสรต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองกริสรต์ - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสรต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสรต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองกริสรต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองกริสรต์ในต่างประเทศ

16.1.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองกริสรต์ WHART พื้นที่เช่ารวม 7,302.20 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 อัตราค่าเช่า 3 บาท/ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกริสรต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายกริสรต์เพื่อให้กองกริสรต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว
---	--

16.1.4 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,339.00 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่ วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าสู่ระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.5 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,335.10 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่ วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าสู่ระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.6 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่า - กรัสด์ซึ่งกระทำในนามของกองกรัสด์เข้าทำสัญญาโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของบริษัสดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 17 จำกัด พื้นที่เช่ารวม 9,121.00 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เข้าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรัสด์ WHART และผู้ถือหุ้นกรัสด์เพื่อให้กองกรัสด์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรัสด์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเข้าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 จากกองกรัสด์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองกรัสด์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.2 รายการระหว่างกันระหว่างกองกรัสด์ WHART กับกรัสด์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรัสด์

16.2.1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม

1) รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร - กรัสด์ซึ่งกระทำในนามของกองกรัสด์นำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนฝากไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมฝากไว้กับธนาคารจะทำให้กองกรัสด์มีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรัสด์และที่ปรึกษาทางการเงิน	อัตราดอกเบี้ยที่กองกรัสด์ WHART ได้รับเป็นอัตราดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ให้ออกลูกค้าทั่วไป ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่ทำให้กองกรัสด์ WHART เสียประโยชน์แต่อย่างใด

2) ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กรัสด์ซึ่งกระทำในนามของกองกรัสด์อาจเข้ากู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรัสด์และสามารถให้สินเชื่อแก่กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
มูลค่ารายการระหว่างกัน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มียอดเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มจำนวน 1,800.00 ล้านบาท

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ทริสตีซึ่งกระทำในนามของกองทริสตี WHART จะเข้ากู้ยืมเงินไม่เกิน 3,687,000,000 บาท โดยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) – ร้อยละ 1.5 ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทริสตีและที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทริสตีพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทริสตี WHART โดยเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทริสตีและสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยสัญญาเงินกู้ที่เข้าทำรายการมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทริสตีคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทริสตี WHART และผู้ถือหุ้นทริสตี WHART เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทริสตีเห็นว่าธุรกรรมที่กองทริสตี WHART กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทริสตีไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทริสตี WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทริสตี WHART

16.2.2 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทริสตี) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสตีของกองทริสตี ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทริสตีในสัญญาก่อตั้งทริสตี
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	กองทริสตีได้ว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทริสตีเพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทริสตี โดยทริสตีจะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทริสตีในสัญญาก่อตั้งทริสตี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทริสตีและที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทริสตีได้พิจารณาเงื่อนไข และอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสตี อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทริสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทริสตี WHART ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าจากดัดแปลงอาคารพาณิชย์ ตามสัญญาตกลงกระทำการ ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทริสตี รายได้ค่าเช่าหลังคาและค่าเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทริสตี WHART จากบริษัทร่วมทุนข้างต้น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของดัดแปลงอาคารพาณิชย์ รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ฉบับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่องนโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 52,808 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.49 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้
 - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
 - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
 - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรจากการลงทุนสุทธิ
 - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี - ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญ และผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อบงการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงิน แสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้ เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงาน ของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าว สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะ จากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548

กรุงเทพมหานคร

22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	52,807,817,947	49,474,289,524
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	1,915,447,714	1,781,755,072
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		23,890,835	67,323,320
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		394,925,281	306,903,484
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		21,489,158	33,346,682
สินทรัพย์อื่น		136,664,954	151,657,656
รวมสินทรัพย์		55,300,235,889	51,815,275,738
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12	1,790,677,591	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		133,168,969	146,641,156
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		15,438,024	23,427,432
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,377,126,094	1,229,894,516
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12	2,375,390,025	4,478,828,268
หุ้นกู้ สุทธิ	13	11,181,655,493	9,090,007,100
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ		792,231,614	711,235,739
หนี้สินอื่น		175,470,387	216,696,363
รวมหนี้สิน		17,841,158,197	15,896,730,574
สินทรัพย์สุทธิ		37,459,077,692	35,918,545,164
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัท	14	36,454,787,905	34,639,943,544
กำไรสะสม	14	1,004,289,787	1,278,601,620
สินทรัพย์สุทธิ		37,459,077,692	35,918,545,164
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.7987	10.9744
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	14	3,468,827,441	3,272,928,441

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
13. คาโอ ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,357,800,000	2.57
14. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะจะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	1,047,800,000	1.98
15. ดับบลิวเอชเอ ดุสิต ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมายางพร อำเภอлавแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	984,770,685	1.86
16. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ ที่ตั้ง ตำบลศิระจะระไขใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,188,550,311	1,058,715,156	2.00
17. ศรีโพธิ์ ดิ.ซี. ที่ตั้ง ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,882,741,488	2,189,614,958	4.15
18. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชมัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	609,644,892	755,350,721	1.43
19. ดับบลิวเอชเอ ดีเอสจี ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,607,106,151	3.04
20. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15 ไร่	735,362,033	756,620,583	1.43
21. ดีเอสจี สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	505,799,277	0.96
22. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ที่ตั้ง ตำบลบึงตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,388,469,678	4.52
23. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5 ไร่	907,617,799	828,197,036	1.57
24. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,186,812,414	4.14

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
25. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	364,914,368	0.69
26. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	293,914,817	0.56
27. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	56-2-47.4 ไร่	1,143,194,352	1,045,483,485	1.98
28. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,113,757,163	2.11
29. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5 ไร่	590,829,387	589,771,538	1.12
30. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0 ไร่	1,005,180,696	1,016,028,437	1.92
31. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	44-0-91.8 ไร่	1,680,116,422	1,472,358,404	2.79
32. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	31-1-37.1 ไร่	798,359,510	729,538,132	1.38
33. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	26-3-18 ไร่	553,408,257	508,614,870	0.96
34. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	137-2-91.4 ไร่	4,251,207,120	4,101,157,640	7.77
35. อสังหาริมทรัพย์				
ที่ตั้ง อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	33-0-43.8 ไร่	834,389,012	785,459,957	1.49

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
		ราคาทุน		
		บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
36. ตบลิเวอเชอ ซิกโนด แพคทอรีที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8 ไร่	312,737,027	290,093,145	0.55
37. ตบลิเวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	28-3-29.4 ไร่	726,157,508	692,844,412	1.31
38. ตบลิเวอเชอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร J, K, L, M, N)	21-0-67.1 ไร่	418,128,642	386,936,814	0.74
39. ตบลิเวอเชอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ฝั่งน้อย 63 (อาคาร B, E, F, G, H)	66-3-14.6 ไร่	1,800,077,810	1,776,784,064	3.37
40. โครงการตบลิเวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H)	83-1-34.26 ไร่	2,228,191,933	2,329,861,617	4.41
41. โครงการตบลิเวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง (อาคาร B1, B2, B3, B4)	28-2-51.6 ไร่	682,700,231	682,700,231	1.29
42. โครงการตบลิเวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร E, F, G)	31-1-45.55 ไร่	690,514,453	690,514,453	1.31
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		51,610,643,787	52,807,817,947	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		51,610,643,787	52,807,817,947	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 10) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และโรงงานอาคารคลังสินค้า 1. ดับบลิวเอชเอ ลาตาระบบ ดี.ซี. ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร 2. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 ที่ตั้ง ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ 3. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไประเจด 1 ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ 4. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารฟิจิตร กม.4 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 5. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 6. ดับบลิวเอชเอ อิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี 7. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารฟิจิตร กม.5 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 8. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาตาระบบ ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร 9. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 ที่ตั้ง ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารฟิจิตร กม.3 ไประเจด 1 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 11. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12. ดับบลิวเอชเอ แฟคตอรี ระยอง ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	35-0-0 ไร่ 74-2-67 ไร่ 65-0-22.5 ไร่ 81-0-15.9 ไร่ 69-0-16 ไร่ 34-3-12 ไร่ 66-2-85 ไร่ 99-1-51 ไร่ 71-0-5.5 ไร่ 50-1-47.4 ไร่ 12-2-52 ไร่ 25-3-32.4 ไร่	1,088,210,522 1,389,338,537 1,942,877,653 2,504,966,196 1,298,764,008 867,580,384 1,546,451,335 2,662,108,324 1,439,927,992 1,233,058,651 588,412,570 972,542,356	1,129,976,856 1,529,817,255 1,845,511,564 3,040,371,941 1,214,377,845 936,740,000 1,525,841,194 3,089,034,439 1,531,697,323 1,365,914,699 640,288,682 661,620,000	2.28 3.09 3.73 6.15 2.45 1.89 3.08 6.24 3.10 2.76 1.29 1.34

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกธร
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่าสุทธิ บาท	มูลค่าเงินลงทุน	
13. คาโอ ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลหนองหัวฟ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,354,293,437	2.74	
14. ดับบลิวเอชเอ เมกา โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	1,034,000,000	2.09	
15. ดับบลิวเอชเอ จุฑาดี ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	884,927,100	1.79	
16. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ ที่ตั้ง ตำบลศรีระจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,188,550,311	1,098,473,291	2.22	
17. ศรีเพชร ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,882,741,488	2,199,318,255	4.45	
18. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	609,644,892	753,675,360	1.52	
19. ดับบลิวเอชเอ ดิโอเอสที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,539,637,380	3.11	
20. ดับบลิวเอชเอ เมกา โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15 ไร่	735,362,033	751,963,306	1.52	
21. ดิโอเอสที สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	496,099,097	1.00	
22. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกา โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจกต์ 1 และโปรเจกต์ 2 ที่ตั้ง ตำบลตาโล และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,422,492,716	4.90	
23. ดับบลิวเอชเอเคพีเอ็น เมกา โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร A,B) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5 ไร่	907,617,799	846,686,613	1.71	
24. ดับบลิวเอชเอ เมกา โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารที่จัดสรร กม.3 โปรเจกต์ 2 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,173,919,485	4.39	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 ประกอบรายการละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	
25. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	361,509,290		0.73
26. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	267,165,666		0.54
27. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	56-2-47.4 ไร่	1,143,194,352	1,080,543,384		2.18
28. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,107,246,393		2.24
29. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5 ไร่	590,829,387	576,449,672		1.17
30. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0 ไร่	1,005,180,696	1,023,223,439		2.07
31. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	44-0-91.8 ไร่	1,680,116,422	1,546,087,454		3.13
32. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	31-1-37.1 ไร่	798,359,510	731,421,431		1.48
33. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	26-3-18 ไร่	553,408,257	518,785,536		1.05
34. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	137-2-91.4 ไร่	4,251,207,120	4,055,591,799		8.20
35. อสังหาริมทรัพย์					
ที่ตั้ง ตำบลวังน้ำเย็น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	33-0-43.8 ไร่	834,389,012	835,377,242		1.69

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกธร
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
36. คับบลิวเอชเอ ซึกโนด แพคเกอร์ ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8 ไร่	312,737,027	312,737,027	0.63
37. คับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	28-3-29.4 ไร่	726,157,508	773,266,901	1.56
38. คับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร J, K, L, M, N) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-67.1 ไร่	418,128,642	418,128,642	0.85
39. คับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 (โปรเจก 3 และโปรเจก 4) ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอลำลูกเกด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	66-3-14.6 ไร่	1,800,077,810	1,800,077,810	3.64
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		48,009,237,170	49,474,289,524	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		48,009,237,170	49,474,289,524	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลัสสินค้า		3,266,803,579	3,099,914,927
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ		40,584,708	27,674,769
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ		65,008,935	40,118,320
รายได้ดอกเบี้ย		25,280,638	11,278,048
รวมรายได้		3,397,677,860	3,178,986,064
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		77,660,997	55,285,766
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	16	77,691,293	72,770,776
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	16	46,772,729	45,484,413
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	5,613,521	5,785,667
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	16	99,591,202	87,326,554
ค่าใช้จ่ายอื่น		61,130,242	96,411,715
ต้นทุนทางการเงิน		414,152,403	324,973,350
รวมค่าใช้จ่าย		782,612,387	688,038,241
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,615,065,473	2,490,947,823
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 14	(369,547,878)	(173,244,096)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(369,547,878)	(173,244,096)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,245,517,595	2,317,703,727

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,615,065,473	2,490,947,823
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(369,547,878)	(173,244,096)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		2,245,517,595	2,317,703,727
การเพิ่มทุน	14	1,814,844,361	1,988,143,601
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14, 15	(2,519,829,428)	(2,324,218,268)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		1,540,532,528	1,981,629,060
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		35,918,545,164	33,936,916,104
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		37,459,077,692	35,918,545,164

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,245,517,595	2,317,703,727
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากการดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	14	369,547,878	173,244,096
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(3,601,406,617)	(4,245,289,821)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		43,432,485	77,078,976
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(88,021,797)	(70,891,120)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		11,857,524	13,112,643
สินทรัพย์อื่น		14,992,702	4,545,741
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(7,989,408)	(71,822,463)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		147,231,578	108,950,187
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(34,602,560)	52,813,048
หนี้สินอื่น		(41,225,976)	(35,390,319)
ดอกเบี้ยจ่าย		414,152,403	324,973,350
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(526,514,193)	(1,350,971,955)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	2,100,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	(300,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	-	2,385,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	(2,110,000,000)	(160,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	12	(9,367,290)	(15,152,281)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	13	3,583,629,219	1,044,613,161
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	13	(1,500,000,000)	(1,950,000,000)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(20,673,809)	(19,024,970)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(374,924,944)	(309,101,574)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน		1,880,630,400	2,054,572,324
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน		(65,031,624)	(90,367,587)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	13	(4,225,689)	(1,291,863)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14, 15	(2,519,829,428)	(2,324,218,268)
เงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงิน		660,206,835	615,028,942

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		133,692,642	(735,943,013)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		1,781,755,072	2,517,698,085
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	11	1,915,447,714	1,781,755,072
รายการที่ใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า		101,669,684	48,097,623
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		27,742,113	26,987,698

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ในวันเดียวกัน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ซีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอเคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

4.6 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

4.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับความจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ทริสค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

กองทริสค์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทริสค์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ก่อนช่วงเวลาที่คาดว่าจะให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทริสค์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทริสค์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทริสค์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทริสค์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ

กองทริสค์ฯ ได้รับชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 25 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี่ย

รายได้ดอกเบี่ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี่ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทริสค์ฯ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทริสค์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.10 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสค์ฯ ผู้จัดการกองทริสค์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทริสค์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทริสค์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

5 นโยบายการผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้นำมาหักกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 12 และหมายเหตุข้อ 13

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2566 ล้านบาท	พ.ศ. 2565 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(31)	(3)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	18	3

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ผูกเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	เมื่อทวงถาม บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
เงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	1,800,000,000	-	-	-	1,800,000,000	1,790,677,591
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	133,168,969	-	-	133,168,969	133,168,969
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	58,281,921	221,027,110	451,394,202	646,422,861	1,377,126,094	1,377,126,094
เงินกู้ยืมระยะยาว						
จากสถาบันการเงิน	-	1,000,000,000	1,385,000,000	-	2,385,000,000	2,375,390,025
หุ้นกู้	-	2,450,000,000	8,750,000,000	-	11,200,000,000	11,181,655,493
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	48,485,985	207,694,096	914,667,271	1,170,847,352	792,231,614
หนี้สินอื่น	-	175,470,387	-	-	175,470,387	175,470,387
รวมหนี้สินทางการเงิน	1,858,281,921	4,028,152,451	10,794,088,298	1,561,090,132	18,241,612,802	17,825,720,173
วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	เมื่อทวงถาม บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	146,641,156	-	-	146,641,156	146,641,156
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	126,995,390	201,879,014	474,964,551	426,055,561	1,229,894,516	1,229,894,516
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	2,110,000,000	2,385,000,000	-	4,495,000,000	4,478,828,268
หุ้นกู้	-	1,500,000,000	6,600,000,000	1,000,000,000	9,100,000,000	9,090,007,100
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	44,172,185	184,235,765	798,934,052	1,027,342,002	711,235,739
หนี้สินอื่น	-	216,696,363	-	-	216,696,363	216,696,363
รวมหนี้สินทางการเงิน	126,995,390	4,219,388,718	9,644,200,316	2,224,989,613	16,215,574,037	15,873,303,142

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	ข้อมูลระดับ 3 บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	52,807,817,947	52,807,817,947
รวมสินทรัพย์	-	-	52,807,817,947	52,807,817,947
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	ข้อมูลระดับ 3 บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	49,474,289,524	49,474,289,524
รวมสินทรัพย์	-	-	49,474,289,524	49,474,289,524

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- หนี้สินอื่น

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดแปลงเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) ของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทริสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรสตรเพอรการลวงนในอสงหารมทรพยและสทรการเอาดบบลวเอชเอ พรเมยม กรท

หมายเหตุประกอบงบการเงน

สําหรบปส้นสุดว้นที่ 31 ธนวาคม พ.ศ. 2566

10 เงนลวงนในอสงหารมทรพยตามมุลคํายุทธรร

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ยอดด้นปี	49,474,289,524	45,353,757,490
ซ้อเงนลวงนเพ่ม	3,703,076,301	4,139,587,622
ส่วปรบปรูงอาครสํนกงนเพ่มซ้น	-	153,799,822
สทรพยสทรการซ้เพ่มซ้น	-	388,686
รายการขาดทุนสทรการเปล่ยนเปล่ง		
ในมุลคํายุทธรรของเงนลวงน		
- จากการประเม่นโดยผู้ประเม่นราคาอสร	(260,559,999)	*(81,474,709)
- จากการกระทบยอดทางบญช้	(108,987,879)	(91,769,387)
ยอดล้นปี	52,807,817,947	49,474,289,524

* ขาดทุนจากการเปล่ยนเปล่งในมุลคํายุทธรรของเงนลวงนซ่งเกดจากการประเม่นโดยผู้ประเม่นราคาอสร
ประกอบด้วยกํารจากการประเม่นมุลคํายุทธรรของเงนลวงนจํนวน 72 ลํนบาทและการลดลงในมุลคํ
ส่วปรบปรูงอสงหารมทรพยจํนวน 154 ลํนบาท

มุลคํายุทธรรของเงนลวงนในอสงหารมทรพยไม่รวมรายได้คําซ้ารบลวงหน้าและรายได้คํารบตามสญญาเช่า
ดําเน่นงาน และบวกกลับด้วยหนี้ล้นตามสญญาเช่า

ท้งน้กองทรสตรฯ ได้นํอสงหารมทรพยด้งกล่าวบางส่วมุลค่า 7,212 ลํนบาท (พ.ศ. 2565 จํนวน 3,040 ลํนบาท)
ไปคําประกันสญญาเงนกู้ยืมกับสถาบันการเงนด้งที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุซ้อ 12

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ประเมิน สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
ถือไว้ระยะยาว											
1) โครงการตบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ดี.	35-0-0	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	35,093.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,137,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,133,000,000	(4,000,000)
2) โครงการตบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	74-2-67	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 7 แห่ง	72,179.48	-	23,976.30	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,329,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,289,600,000	(40,000,000)
3) โครงการตบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปร เจกต์ 1	65-0-22.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	60,306.00	-	50,641.04	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,858,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,856,000,000	(2,000,000)
4) โครงการตบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ ทรูฮาบิซิटी กม.4	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	80,745.55	-	68,384.20	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	3,041,260,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,819,100,000	(222,160,000)
5) โครงการตบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	69-0-16	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	61,434.00	-	26,472.05	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,204,700,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,168,600,000	(36,100,000)
6) โครงการตบลิวเอชเอ อีตาซี สระบุรี / ตบลิว เอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	34-3-12	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	32,986.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	936,740,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	953,900,000	17,160,000

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่อาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ประเมิน ส่วนที่ดินก่อน	ราคาซื้อ/ประเมิน ส่วนที่ดินก่อน (บาท)	วันที่ประเมิน ส่วนที่ดินล่าสุด	ราคาประเมิน/ ส่วนที่ดินล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
7) โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลบุรีฟิร่า กม.5	66-2-85	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	63,248.25	2,378.90	50,143.60	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,458,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,448,000,000	(10,000,000)
8) โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	99-1-51	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 8 หลัง - ลานจอดรถ	95,110.00	1,350.00	59,986.30	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	3,094,020,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	3,066,600,000	(27,420,000)
9) โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	71-0-5.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 14 หลัง - ลานจอดรถ	68,725.95	2,597.00	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,417,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,409,400,000	(7,600,000)
10) โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลบุรีฟิร่า กม.3 โปร เจด 1	50-1-47.4	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	47,221.00	2,340.00	37,303.80	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,367,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,398,200,000	31,000,000
11) โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	12-2-52	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	8,045.64	4,124.00	3,971.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	641,090,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	672,580,000	31,490,000
12) โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี ระยอง	25-3-32.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	15,568.79	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	661,620,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	696,960,000	35,340,000
13) โครงการท่าไอ ซี.ซี.	46-3-81	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	42,310.44	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,355,700,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,357,800,000	2,100,000
14) โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	39-0-18	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง	38,577.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,034,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,047,800,000	13,800,000

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแบบลิเอซเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุน/ที่ดิน	รูปแบบ การก่อสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
15) โครงการจัดบลิเอซเอ ดูคาดี	27-1-53.4	กรรมสิทธิ์	อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 2 หลัง	20,285.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	891,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	985,200,000	94,200,000
16) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	83-0-81	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง - อาคารสำนักงาน 1 หลัง - อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	73,022.44	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	968,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	939,000,000	(29,000,000)
17) โครงการพีเพอร์ ดี ซี.	47-0-66	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 2 หลัง	52,706.84	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	2,209,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,215,000,000	6,000,000
18) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	30-2-53	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	36,000.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	754,700,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	757,400,000	2,700,000
19) โครงการจัดบลิเอซเอ ดี เอสซี ดีสิทีวีวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	55,372.40	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,562,300,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,666,700,000	104,400,000
20) โครงการจัดบลิเอซเอ เมก้า ไดเจสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	17-0-15	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - สถานจอดรถ	14,084.00	4,858.00	9,100.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	780,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	783,500,000	3,500,000
21) โครงการดีเอสซี สระบุรี	15-0-0	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - สถานจอดรถ	16,620.00	8,964.00	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	506,720,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	517,500,000	10,780,000
22) โครงการจัดบลิเอซเอ เซ็นทรัล เมก้า ไดเจสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 63 โปร เจด 1 และ โปรเจด 2	96-1-44	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	86,223.61	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	2,469,800,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,436,750,000	(33,050,000)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ประเมิน สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
23) โครงการจัดบับลิอเอชเอ-เคพี เอ็น เมกเก โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร A,B)	43-2-54.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 2 หลัง	39,607.00	-	26,112.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	853,300,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	830,680,000	(22,620,000)
24) โครงการจัดบับลิอเอชเอ เมกเก โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจก 2	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 4 หลัง	73,049.00		61,482.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	2,176,310,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,187,600,000	11,290,000
25) โครงการจัดบับลิอเอชเอ โรดลิง แพดฮอร์	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	9,977.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	368,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	372,190,000	4,190,000
26) โครงการจัดบับลิอเอชเอ ดีทีเอส แครดิเซลโมเออร์ ออโหมวิท รัชสัทม์	6-0-77.4	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	5,431.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	273,900,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	300,440,000	26,540,000
27) โครงการจัดบับลิอเอชเอ-เคพี เอ็นเมกเก โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปร เจก 2 (อาคาร C,E,H)	56-2-47.4	สิทธิการเช่า	- คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 2 หลัง	50,628	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,091,020,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,052,750,000	(38,270,000)
28) โครงการจัดบับลิอเอชเอ เมกเก โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิเวอร์)	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	16,152.44	2,983.29	10,000.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,107,490,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,114,080,000	6,590,000
29) โครงการจัดบับลิอเอชเอ เมกเก โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A)	21-1-70.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	19,599.00	3,055.00	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	579,790,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	593,460,000	13,670,000

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุน	รูปแบบ การลงทุน	พื้นที่อาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน ส่วนหน้าดินก่อน*	วันที่ประเมิน/ ส่วนหน้าดิน	ราคาประเมิน/ ส่วนหน้าดิน	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
30) โครงการจัดซื้อที่ดิน แม่ทะ โฉมที่ดิน 2 แปลง 2	50-0-0	สิทธิการเช่า	อาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง - อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 1 หลัง	44,798.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	967,940,000	(7,320,000)
31) โครงการจัดซื้อที่ดิน พื้นที่แม่ทะ โฉมที่ดิน แม่ทะ โฉมที่ดิน 2 แปลง 2 (อาคาร D,I,F,G)	44-0-91.8	สิทธิการเช่า	อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 4 หลัง	64,407.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,499,260,000	(68,630,000)
32) โครงการจัดซื้อที่ดิน แม่ทะ โฉมที่ดิน 2 แปลง 2 (อาคาร A)	31-1-37.1	สิทธิการเช่า	อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	30,040.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	722,000,000	1,000,000
33) โครงการจัดซื้อที่ดิน แม่ทะ โฉมที่ดิน 2 แปลง 2 (อาคาร B)	26-3-18	สิทธิการเช่า	อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 3 หลัง	24,150.00	-	23,205.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	494,500,000	(10,000,000)
34) โครงการจัดซื้อที่ดิน แม่ทะ โฉมที่ดิน 2 แปลง 2 (อาคาร C, D)	137-2-91.4	สิทธิการเช่า	อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 2 หลัง	130,139.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	4,171,000,000	71,000,000
35) โครงการจัดซื้อที่ดิน แม่ทะ โฉมที่ดิน 2 แปลง 2 (อาคาร E, F, G)	33-0-43.8	สิทธิการเช่า	อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 3 หลัง	34,003.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	784,750,000	(49,639,012)
36) โครงการจัดซื้อที่ดิน แม่ทะ โฉมที่ดิน 2 แปลง 2 (อาคาร H, I, J, K)	13-1-62.8	สิทธิการเช่า	อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	8,151.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	291,720,000	(21,017,027)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่อาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยน แปลงมูลค่า (บาท)
37) โครงการตบลิเวอชเอ เมกเก โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	28-3-29.4	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 2 หลัง	30,311.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	726,157,508	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	646,660,000	(79,497,508)
38) โครงการตบลิเวอชเอ-เค พีเอ็น เมกเก โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	21-0-67.1	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 5 หลัง	19,796.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	418,128,642	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	387,510,000	(30,618,642)
39) โครงการตบลิเวอชเอ เซ็นทรัล เมกเก โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั่งน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	66-3-14.6	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง	67,704.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,800,077,810	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,791,710,000	(8,367,810)

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2566 ล้านบาท	พ.ศ. 2565 ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(2,130)	(1,929)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	2,299	2,083
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(858)	(850)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	993	982

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,307,388,287	3,127,589,696
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	177,252,199	142,612,320

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
ภายใน 1 ปี	3,084,246,340	2,926,248,630
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,879,690,169	6,710,371,564
เกินกว่า 5 ปี	4,364,582,648	5,301,445,071
รวม	14,328,519,157	14,938,065,265

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,184,913,929	0.50 - 1.55	1,766,238,958	0.25 - 0.85
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	200	0.35	299	0.35
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	707,315,733	1.60	5,405,918	0.50
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	13,058,065	0.55	10,001,890	0.30
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	133,403	-	98,007	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	10,000	-	10,000	-
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	10,016,384	-	-	-
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	-	-	-	-
รวม	1,915,447,714		1,781,755,072	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์จำนวน 13 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 10 ล้านบาท) เป็นเงินฝากที่มีเงื่อนไขการใช้เพื่อการจ่ายชำระคืนดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุข้อ 12

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

12 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประกอบด้วยเงินกู้ยืมดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,800,000,000	-
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(9,322,409)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น สุทธิ	1,790,677,591	-
รายการไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,385,000,000	4,495,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(9,609,975)	(16,171,732)
เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิ	2,375,390,025	4,478,828,268
เงินกู้ยืมรวม	4,166,067,616	4,478,828,268

รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
ลำดับที่	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืนเงินต้น	
1	1,800	-	3.60%	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
รวม	1,800	-			

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่แปด และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,800 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับที่	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืนเงินต้น	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)			
1	-	2,110	THOR บวกอัตราร้อยละคงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนมีนาคม พ.ศ. 2566	ชำระทุกเดือน
2	1,000	1,000	MLR ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567	ชำระทุกสามเดือน
3	1,385	1,385	MLR ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568	ชำระทุกสามเดือน
รวม	2,385	4,495			

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 1,385 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 3.60 ถึงร้อยละ 3.80 ต่อปี (พ.ศ. 2565 ร้อยละ 2.24 ถึงร้อยละ 2.50 ต่อปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	เงินกู้ยืมระยะยาว บาท	เงินกู้ยืมระยะสั้น บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	4,478,828,268	-
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสตรรับในระหว่างปี	-	2,100,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(2,110,000,000)	(300,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(9,367,290)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	6,561,757	44,881
ยอดคงเหลือปลายปี	2,375,390,025	1,790,677,591

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	เงินกู้ยืมระยะยาว บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	2,258,388,231
<u>กระแสเงินสด</u>	
เงินสตรรับในระหว่างปี	2,385,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(160,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(15,152,281)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>	
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10,592,318
ยอดคงเหลือปลายปี	4,478,828,268

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	450,000,000	450,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุข้อ 10)
- 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และประกันภัยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 10)
- 3) สลักหลังให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยในบางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

13 หุ้นกู้ สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
หุ้นกู้	11,200,000,000	9,100,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(6,215,133)	(5,671,123)
ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้	(12,129,374)	(4,321,777)
หุ้นกู้ สุทธิ	11,181,655,493	9,090,007,100

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 5 รุ่น ประเภทดอกเบี้ยคงที่ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินรวม 3,300 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุระหว่าง 2 ถึง 4 ปี หุ้นกู้งดกล่าวจำหน่ายให้แก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon) ในรูปแบบการเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 945.43 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 283.63 ล้านบาท ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายระหว่างปีของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับ	จำนวน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	1,700,000,000	2.93	2 ปี	ชำระทุกสามเดือน
2	300,000,000	3.00	3 ปี	ชำระทุกสามเดือน
3	300,000,000	3.20	4 ปี	ชำระทุกสามเดือน
4	300,000,000	2.81	2 ปี 4 วัน	ชำระเมื่อครบกำหนด
5	800,000,000	3.11	3 ปี	ชำระทุกสามเดือน
6	200,000,000	3.30	4 ปี	ชำระทุกสามเดือน
รวม	3,600,000,000			

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 11,069 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 9,042 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินร้อยละ 1.52 ถึงร้อยละ 3.39 ต่อปี (พ.ศ. 2565 ร้อยละ 1.44 ถึงร้อยละ 3.40 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	9,090,007,100	9,992,619,737
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสดรับในระหว่างปี	3,583,629,219	1,044,613,161
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(1,500,000,000)	(1,950,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4,225,689)	(1,291,863)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,681,679	3,001,003
ตัดจำหน่ายส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้	8,563,184	1,065,062
ยอดคงเหลือปลายปี	11,181,655,493	9,090,007,100

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

14 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 3,468,827,441 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 3,272,928,441 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	3,468,827,441	36,454,787,905	3,272,928,441	34,639,943,544
ยอดต้นปี	3,272,928,441	34,639,943,544	3,065,395,883	32,651,799,943
การเพิ่มทุน	195,899,000	1,814,844,361	207,532,558	1,988,143,601
ยอดสิ้นปี	3,468,827,441	36,454,787,905	3,272,928,441	34,639,943,544

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	1,278,601,620	1,285,116,161
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,615,065,473	2,490,947,823
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(369,547,878)	(173,244,096)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุข้อ 15)	(2,519,829,428)	(2,324,218,268)
ยอดสิ้นปี	1,004,289,787	1,278,601,620

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

15 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์ บาท	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
			บาท	บาท
25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	0.1195	-	366,288,077
12 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	0.1915	-	586,991,581
8 สิงหาคม พ.ศ. 2565	1 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565	0.1920	-	588,498,620
14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 ตุลาคม พ.ศ. 2565	0.2553	-	782,439,990
24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	0.1265	413,970,966	-
10 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	0.1915	626,715,873	-
9 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566	0.1930	631,586,237	-
14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566	0.2590	847,556,352	-
			2,519,829,428	2,324,218,268

16 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

17 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
รายได้			
<u>รายได้เช่าเช่าและบริกาารสัญญาตกลงกระทำการ</u> บริษัท ตบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	53,028,454	34,967,938	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	17,313,761	5,483,551	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่าย			
<u>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ</u> บริษัท ตบลิเวเฮเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	262,246	5,850,991	หมายเหตุข้อ 16
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u> บริษัท ตบลิเวเฮเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	77,691,293	72,770,776	หมายเหตุข้อ 16
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	46,772,729	45,484,413	หมายเหตุข้อ 16
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u> บริษัท ตบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,591,202	87,326,554	หมายเหตุข้อ 16
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9,081,190	44,098,827	ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,185,047,332	1,766,336,965
<u>สินทรัพย์อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	96,466,502	84,774,459
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	13,461,023	12,918,203
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	1,690,511
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	8,097,516	7,918,692
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	28,395,731	27,168,654
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,790,677,591	2,108,549,776

19 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 3,601 ล้านบาท และ 4,245 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 9.98 และร้อยละ 12.43 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

20 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น (พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียม บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น) ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญา มีดังนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	109,696,014	98,503,381
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	482,229,631	411,838,775
เกินกว่า 5 ปี	2,776,117,630	2,466,307,837
รวม	3,368,043,275	2,976,649,993

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

21 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.13 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 451 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2567

22 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

777 อาคารคิบบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206

หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

WWW.WHAREIT.COM