



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่า
ฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

WHA : WE SHAPE THE FUTURE

รายงานประจำปี 2568





ทริสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ฉบับลิวเอชเอฟรีเมียม โกรท (WHART)



ลงทุนใน **WHART**
เพื่อผลตอบแทนที่ยั่งยืน



“

โอกาสลงทุน
ในศูนย์กระจายสินค้า
คลังสินค้า และโรงงาน
ระดับพรีเมียม
บนทำเลศักยภาพ

”

หนึ่งในกองทรัสต์
ประเภทอุตสาหกรรม
ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย



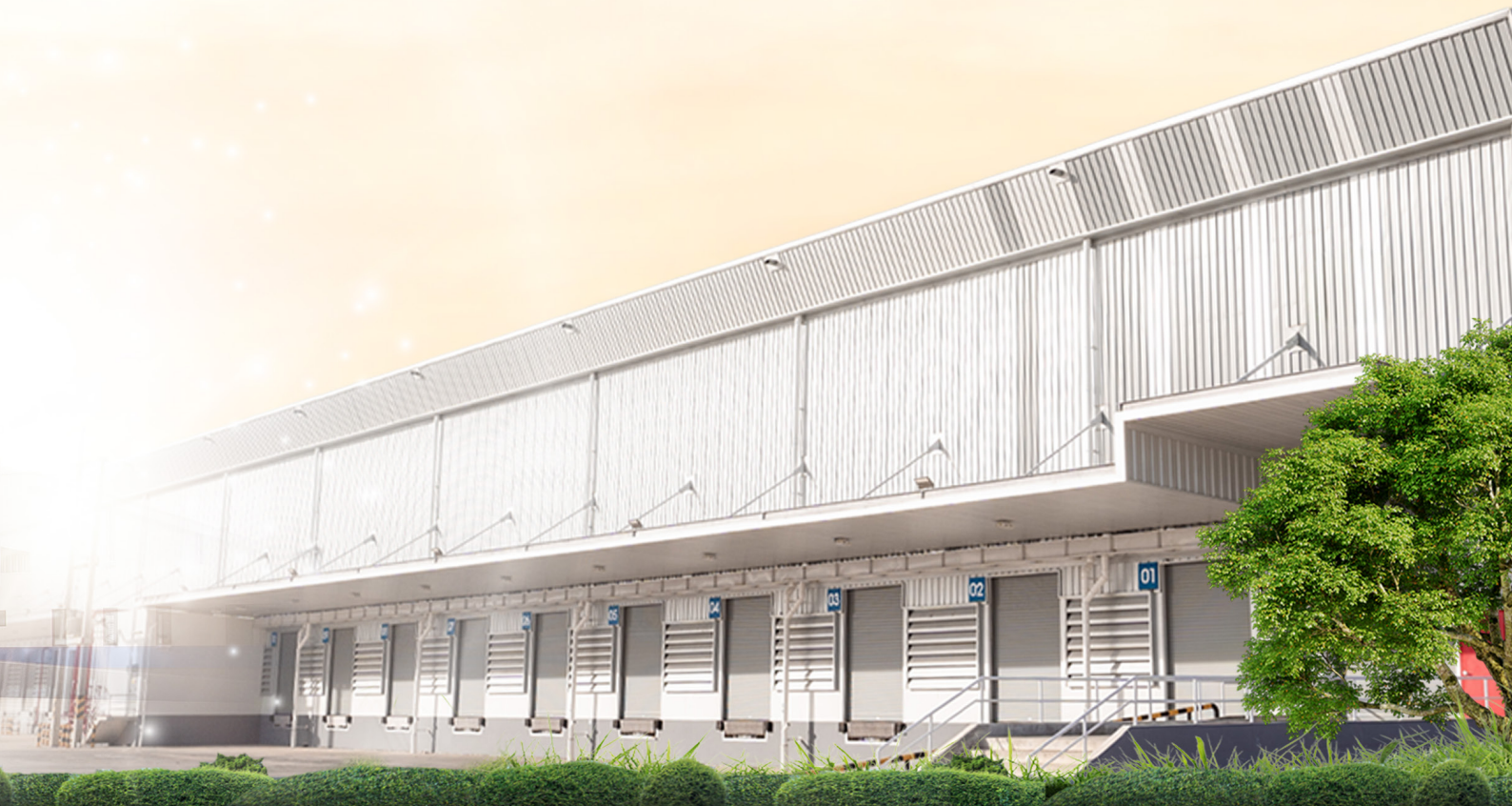
ลงทุนในทรัสต์สินบนทำเลศูนย์กลาง
โลจิสติกส์ของประเทศไทย
(โซนบางนา-ตราด, EEC,
โซนอยุธยา-สระบุรี และสมุทรสาคร)



ลงทุนในทรัสต์สิน
ที่มีคุณภาพระดับพรีเมียม



กระจายความเสี่ยงโดยการลงทุนใน
ทรัสต์สินที่มีสัญญาเช่าระยะยาว
พร้อมทั้งผู้เช่าหลากหลายสัญชาติ
จากอุตสาหกรรมต่าง ๆ





ทริสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอพรีเมียม ไทรท (WHART)



6สารจาก
ผู้จัดการกองทรัสต์**8**สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์**10**ภาพรวมทรัพย์สิน
ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**14**การวิเคราะห์
การดำเนินงาน

1. กองทรัสต์	24
2. ทรัสต์	26
3. โครงสร้างของกองทรัสต์	28
4. ผู้จัดการกองทรัสต์	30
5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	55
6. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	70
7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	75
8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	81
9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	85
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	87
11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	93
12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	111
13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	112
14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	115
15. รายงานความเห็นของทรัสต์	123
16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	124

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2568

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

ปี 2568 ถือได้ว่าเป็นปีที่ภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในสภาวะฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป ในด้านธุรกิจคลังสินค้า ถือเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจที่ได้รับอานิสงส์โดยตรงและมีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าหลายอุตสาหกรรม ในปี 2568 กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรส (“กองทรัสต์ WHART”) มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยเฉพาะในด้านอัตราการเช่าที่ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2567 อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ WHART ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานตามแผนงานให้สัมฤทธิ์ผลตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ด้วยความพยายามของผู้บริหาร และพนักงานทุกคน และส่วนที่สำคัญที่สุดคือการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ

ด้านการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 87.15 (ไม่รวมสัญญาตกลงกระทำการ) ประกอบไปด้วยผู้เช่าหลักในภาคธุรกิจที่มีความมั่นคง และเติบโต อาทิ เช่น Consumer Goods, Fast-Moving Consumer Goods, Capital Goods, Third-Party Logistics (3PLs), Forth-Party Logistics (4PLs), E-Commerce, Last Miles และ Food Chain, Pet Food ในด้านอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) ของกองทรัสต์อยู่ที่ 3.61 ปี ซึ่งถือเป็นอายุเฉลี่ยที่ยาวเมื่อเทียบกับกองทรัสต์อุตสาหกรรมอื่นๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงแหล่งรายได้ที่มั่นคงของกองทรัสต์

ในด้านการบริหารจัดการทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 15,445.00 ล้านบาท มีสัดส่วนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมอยู่ที่ร้อยละ 72.00 และร้อยละ 28.00 ตามลำดับ สำหรับปี 2568 ยังคงมีการลดดอกเบี้ยนโยบาย ต่อเนื่องมาจากปี 2567 ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีสำหรับการจัดการต้นทุนทางการเงินของกองที่มีแนวโน้มลดลง และยังเป็นผลดีต่อเศรษฐกิจไทยโดยรวม ในด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Loan to Value) ของกองทรัสต์ WHART ยังอยู่ในระดับต่ำ และยังสามารถบริหารจัดการได้ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Loan to Value) อยู่ที่ร้อยละ 28.35 จากผลการดำเนินงานที่ดี และฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง กองทรัสต์ WHART ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.7735 บาท เท่ากับรอบปีที่แล้ว

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมีการประยุกต์แนวทางด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) เข้ากับการดำเนินงานเพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

ทั้งนี้ในปี 2568 กองทรัสต์ได้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินกับ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลชั้นนำด้านความยั่งยืนในภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการยกระดับการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าให้ทัดเทียมมาตรฐานระดับโลก พร้อมทั้งเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันในระดับสากล การเข้าร่วมการประเมินดังกล่าวเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถเปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับผู้ประกอบการชั้นนำทั่วโลก และนำผลลัพธ์ที่ได้มาพัฒนากลยุทธ์และการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และการยกระดับมาตรฐานการบริหารจัดการ เพื่อสร้างความยั่งยืนในระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายละ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้อง พร้อมต่อยอดบทบาทของกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นหนึ่งในกองทรัสต์ชั้นนำแนวหน้าระดับประเทศ ที่ร่วมขับเคลื่อนอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยสู่มาตรฐานความยั่งยืนในระดับสากล

สุดท้ายนี้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายละทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่องตลอดหลายปีที่ผ่านมา และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะพยายามอย่างเต็มที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของเราเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นรายละทุกท่าน

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

7



The collage consists of eight images arranged in two rows of four. The top row shows: 1) An aerial view of the entire building complex with its surrounding landscape. 2) A close-up of the solar panels on the roof. 3) A view of the building's entrance and parking area. 4) A view of the building's facade and roof. The bottom row shows: 1) A view of the building's interior, showing the large hall. 2) A view of the building's exterior, showing the solar panels. 3) A view of the building's interior, showing the large hall. 4) A view of the building's exterior, showing the solar panels.

●● สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อย่อหลักทรัสต์

WHART



ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

WHA Premium Growth Freehold
and Leasehold Real Estate
Investment Trust

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด
(“บริษัทฯ”)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัสต์
จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ผู้บริหารทรัสต์สิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน)

ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพรัชขอเตอร์เฮาส์
คูเปอร์ส เอบีเอส
จำกัด



Market Cap

37,116.4

ล้านบาท

จำนวนหน่วย

3,468.8

ล้านหน่วย

NAV ต่อหน่วย

10.5490

บาทต่อหน่วย

Par ต่อหน่วย

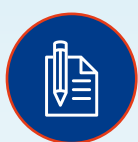
8.9426

บาทต่อหน่วย

Price / NAV

1.01

เท่า



ทุนจดทะเบียน

31,020.3

ล้านบาท



ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2568

10.70

บาท

มูลค่า
ทรัพย์สินสุทธิ
(NAV)

36,592.8

ล้านบาท



วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง
และจัดการทรัสต์

8 ธันวาคม 2557

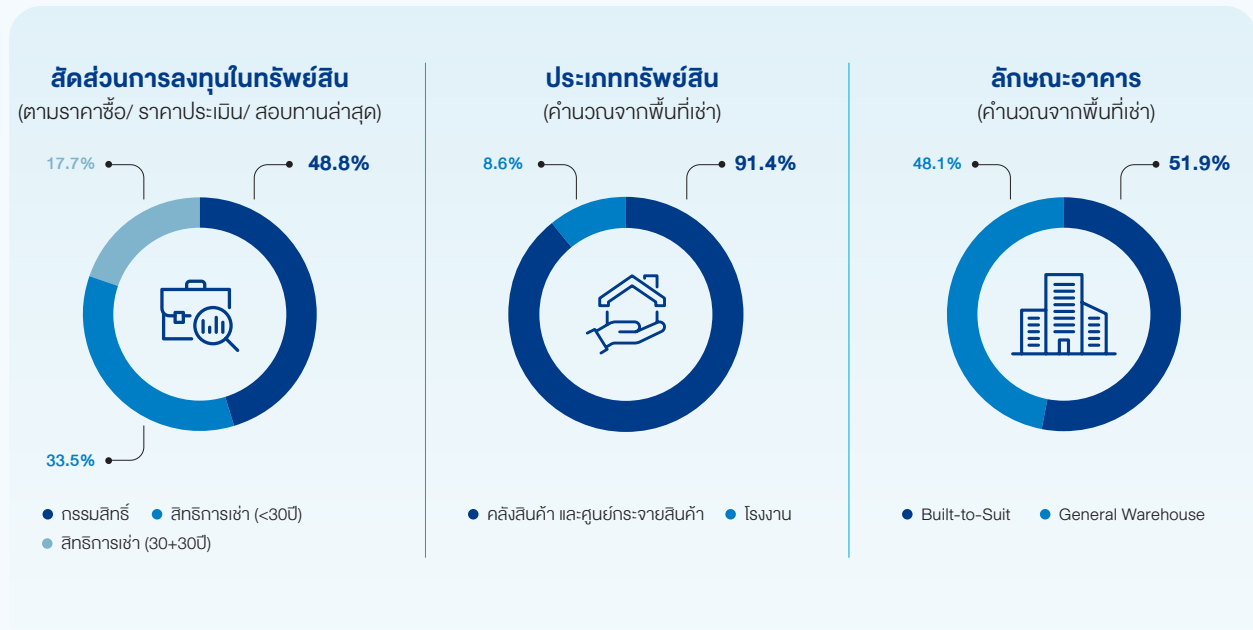
อายุสัญญาเช่า
คลังสินค้า
ถว้น้ำหนัก (WALE)

3.61

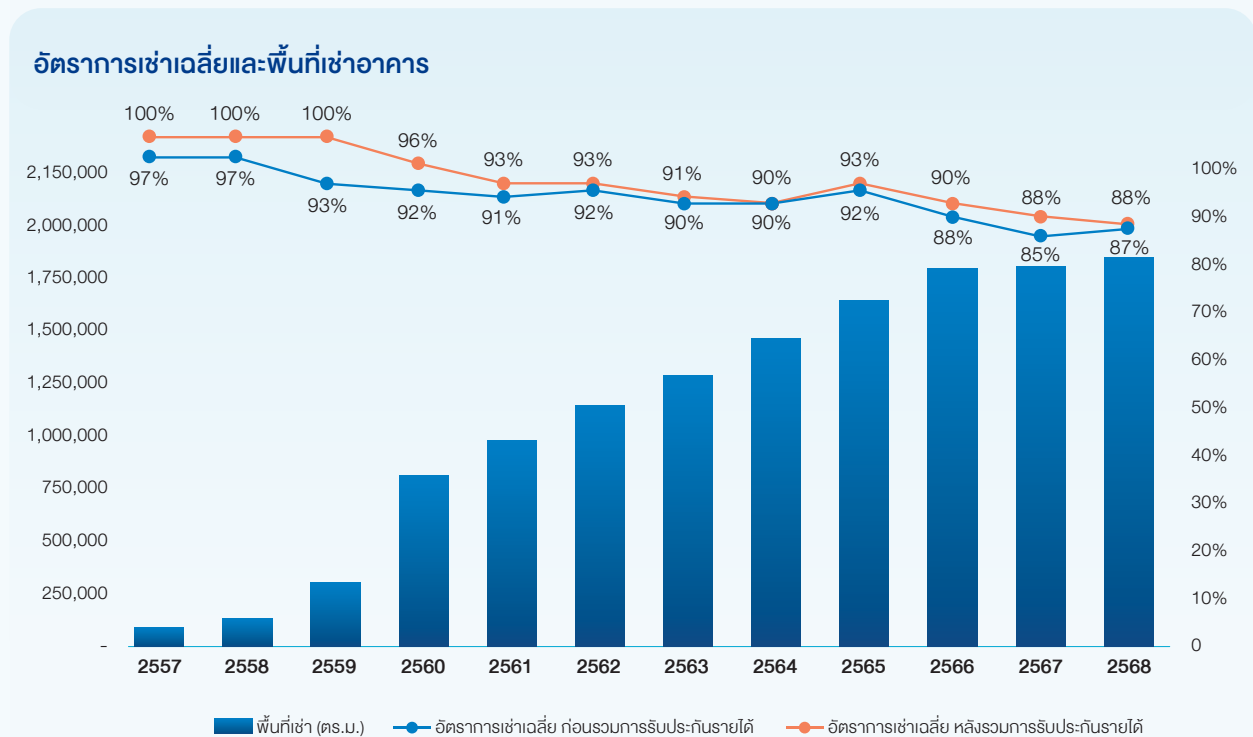
ปี



ภาพรวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

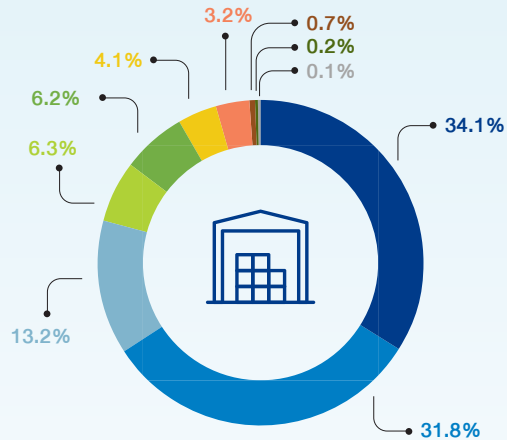


ภาพรวมผลการดำเนินงาน



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

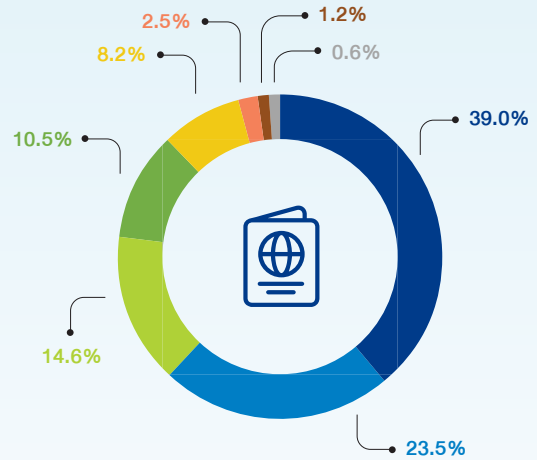
(คำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า)



- กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- กลุ่มธุรกิจค้าปลีก
- กลุ่มธุรกิจบริการด้านไอที
- กลุ่มธุรกิจอาหาร
- กลุ่มธุรกิจยานยนต์
- กลุ่มธุรกิจผู้ผลิต
- กลุ่มธุรกิจผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพ
- กลุ่มธุรกิจศูนย์ข้อมูล
- กลุ่มสินค้าอันตราย
- กลุ่มธุรกิจอื่น ๆ

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

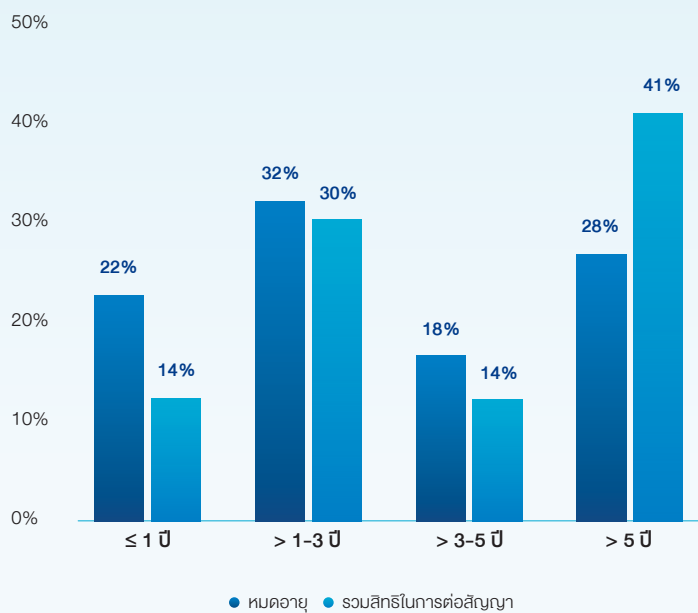
(คำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า)



- ไทย
- ญี่ปุ่น
- จีน
- ยุโรป
- เอเชีย*
- สหรัฐอเมริกา
- ไต้หวัน
- อื่น ๆ

*ไม่รวมสัญชาติไทย จีน ไต้หวัน และญี่ปุ่น

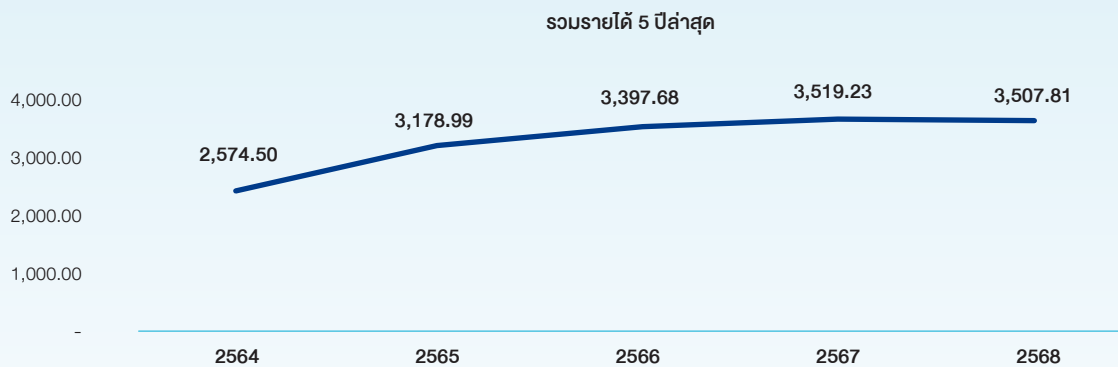
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถัวน้ำหนัก



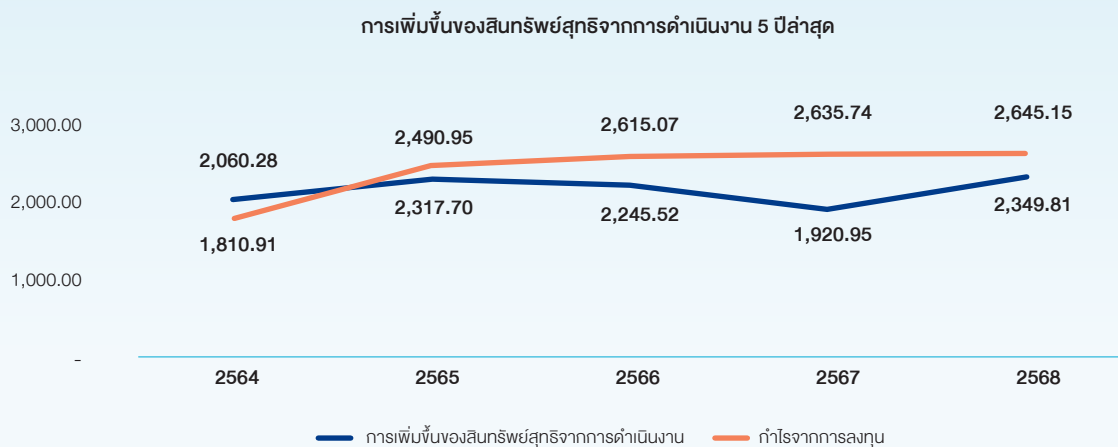
WALE = 3.61 ปี



●● การเติบโตของรายได้รวม

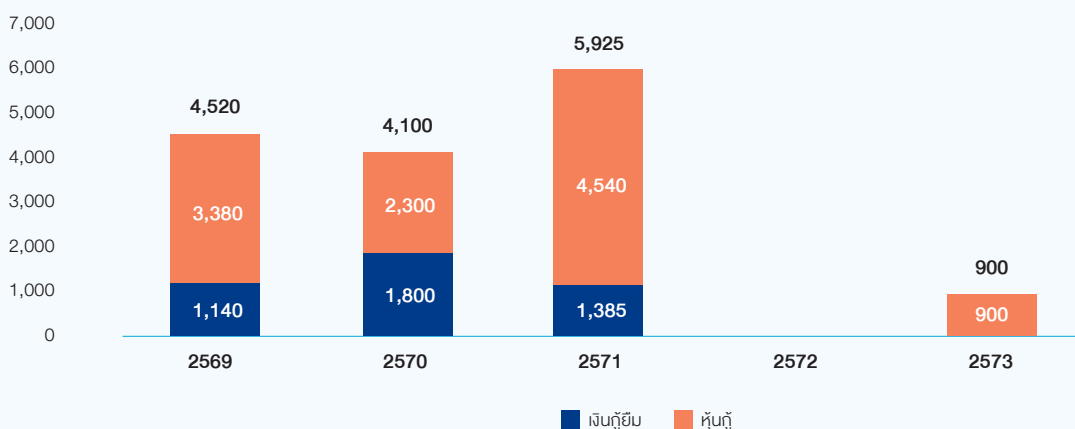


●● การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน



* ปี 2564 กองทรัสต์มีการกลับรายการการรับรู้รายได้ เนื่องจากการขายทรัพย์สินออกในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564

●● รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	54,476.9 ล้านบาท
หนี้สินรวม	17,884.1 ล้านบาท
ส่วนทุน	36,592.8 ล้านบาท
กำไรสะสม	420.7 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 28.35
Credit Rating	A Stable

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2563	3.5100	0.9759	4.4859
ปี 2564	0.7578	-	0.7578
ปี 2565	0.7653	-	0.7653
ปี 2566	0.7735	-	0.7735
ปี 2567	0.7133	0.0602	0.7735
ปี 2568	0.6774	0.0961	0.7735
รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	7.1973	1.1333	8.3295

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

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

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2568	2567	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	3,418,769,571	3,356,791,154	3,307,388,287
รายได้อื่น (บาท)	89,039,819	162,443,036	90,289,573
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	366,650,152	365,005,942	368,459,984
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	496,004,750	518,474,272	414,152,403
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	2,645,154,488	2,635,753,976	2,615,065,473
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	2,349,805,734	1,920,946,540	2,245,517,595
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	3,468,827,441
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.5490	10.6450	10.7987
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.6774	0.5538	0.6473
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	5.36	5.19	5.39
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม* (Interest bearing debt to total assets ratio) (เท่า)	30.91	30.20	29.94

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย หมายถึง หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยรวมหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทําการ (%)	87.15%	84.85%	2.30%
อัตราการใช้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทําการ (%)	20.08%	8.93%	124.86%
อัตราการใช้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทําการ (%)	88.28%	87.78%	0.50%
อัตราการใช้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทําการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,935,640.04	1,886,762.83	2.59%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	555,216.29	487,243.29	13.95%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	3,377.47	3,325.92	1.55%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	41.30	30.87	33.79%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทําการ (ล้านบาท)	65.85	128.42	(48.72%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	23.19	34.02	(31.83%)
รายได้รวม (ล้านบาท)	3,507.81	3,519.23	(0.32%)
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(366.66)	(365.01)	0.45%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	3,141.15	3,154.22	(0.41%)
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	89.55%	89.63%	(0.08%)
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(496.00)	(518.47)	(4.33%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	2,645.15	2,635.75	0.36%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	75.41%	74.90%	0.51%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(295.34)	(714.80)	58.68%
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,349.81	1,920.95	22.33%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	66.99%	54.58%	12.40%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์ WHART มีรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าของจำนวน 3,377.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.55 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 87.15 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84.85 ในปี 2567 สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง

สำหรับกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ มีความมั่นคงทางธุรกิจ โดยผู้เช่าหลักมาจากกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) กลุ่มผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (3PLs, 4PLs) และกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 34.09 ร้อยละ 31.84 และร้อยละ 13.24

สำหรับต้นทุนทางการเงินปี 2568 จำนวน 496.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากการรีไฟแนนซ์ของเงินกู้และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ในส่วนของอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) อยู่ที่ระดับร้อยละ 28.35 โดยมีสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้อยู่ที่ร้อยละ 28.00 และร้อยละ 72.00 ตามลำดับ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีการติดตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่อง โดยมีเป้าหมายเพื่อรักษาระดับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

ทั้งนี้ในปี 2568 กองทรัสต์ WHART เกิดขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 246.48 ล้านบาท และเกิดขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 48.86 ล้านบาท ซึ่งทั้ง 2 รายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชี และเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ดังนั้น จึงไม่ได้กระทบต่อผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ WHART

สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2568 กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 0.1960 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสมในอัตรา 0.1212 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 420.42 ล้านบาท และการจ่ายเงินลดทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0748 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 259.47 ล้านบาท ทั้งนี้ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากเงินลดทุนดังกล่าวเนื่องจากกองทรัสต์ WHART มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง

กองทรัสต์ WHART มีกำหนดการจ่ายเงินปันผล และจ่ายเงินเฉลี่ยคืนเงินจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม 2569

ภาพรวมและการวิเคราะห์งบการเงินปี

- **รายได้รวม** จำนวน 3,507.81 ล้านบาท ลดลง 11.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.32 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุมาจากรายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น 51.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.55 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวม (Average Occupancy Rate) ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้านี้ถูกส่วนหนึ่งโดยต้นทุนค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการลดลง 62.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.72 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- **ค่าใช้จ่ายรวม** จำนวน 862.66 ล้านบาท ลดลง 20.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.36 จากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนทางการเงินลดลง 22.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับปีก่อน ขณะที่ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากค่าคอมมิชชันจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาลังสินค้า
- **กำไรจากการลงทุนสุทธิ** จำนวน 2,645.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.36 จากปี 2567 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานจริงที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ WHART โดยคิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 75.41

- **ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน** จำนวน 295.34 ล้านบาท โดยเกิดจากการลดลงของมูลค่าการประเมินทรัพย์สินซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีและไม่กระทบต่อกระแสเงินสดจำนวน 246.48 ล้านบาท และกองทรัสต์มีขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 48.86 ล้านบาท
 - **การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ)** จำนวน 2,349.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.33 จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 66.99
- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
- **สินทรัพย์รวม** 54,476.96 ล้านบาท
 - **หนี้สินรวม** 17,884.13 ล้านบาท
 - **สินทรัพย์สุทธิ** 36,592.83 ล้านบาท
 - **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล** 36,172.08 ล้านบาท
 - **กำไรสะสม ณ ปลายงวด** 420.75 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.5490 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

รายงานล่าสุดของ SCB Economic Intelligence Center (SCB EIC) ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 1.6 จากเดิมที่หดตัวร้อยละ -15 สะท้อนภาพรวมที่ดีขึ้นเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม การเติบโตโดยรวมยังมีทิศทางชะลอลงจากปีก่อน และยังอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต รวมถึงต่ำกว่าศักยภาพการเติบโตระยะยาวของไทย

ขณะเดียวกันในการประชุมเดือนกุมภาพันธ์ 2569 การประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติลดดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.25 เหลือร้อยละ 1.0 โดยมองว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวดีกว่าที่ประเมินไว้ แต่ยังต่ำกว่าศักยภาพอย่างมีนัยสำคัญ สำหรับทิศทางนโยบายการเงินระยะข้างหน้า SCB EIC ประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายจะทรงตัวที่ร้อยละ 1.0 อีกระยะ และอาจลดลงเพิ่มเติมหากเศรษฐกิจแย่กว่าคาด เพื่อช่วยประคับประคองการเติบโตผ่านการลดต้นทุนทางการเงิน บรรเทาภาระหนี้ และหนุนให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่มีแนวโน้มต่ำกว่ากรอบเป้าหมายปรับสูงขึ้น

ในด้านอุตสาหกรรมคลังสินค้า รายงานวิจัยกรุงศรีประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าปี 2569 – 2571 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปี ปัจจัยหนุนจาก (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคท่องเที่ยวและการลงทุนภาครัฐ (2) การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติมาไทยเพื่อลดผลกระทบจากสงครามการค้าที่ทวีความรุนแรง (3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การยกระดับท่าเรือเชียงแสนและเชียงของเป็น "ศูนย์กลางโลจิสติกส์หลายรูปแบบ" (Multimodal logistics hub) และ (4) การเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์ที่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 15 ต่อปี (ที่มา: e-Conomy SEA 2024) ปัจจัยข้างต้นจะเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัตถุดิบและสินค้าเพื่อการผลิตและอุปโภคบริโภค

ในส่วนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยประมาณร้อยละ 70 จะอยู่ในพื้นที่ EEC (โดยเฉพาะชลบุรี) ซึ่งเป็นฐานการลงทุนของอุตสาหกรรมสำคัญ เช่น ยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้เช่ามีแนวโน้มต้องการคลังสินค้าแบบสร้างตามสั่ง (Built-to-Suit) หรือตามฟังก์ชันงาน (Built-to-Function) มากขึ้น รวมถึงคลังสินค้าที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง เช่น ระบบจัดเก็บและเบิกจ่ายอัตโนมัติ และชั้นวางสินค้าอัตโนมัติ ขณะที่การเติบโตอย่างรวดเร็วของอุตสาหกรรมอาหารและเกษตรกรรม จะหนุนความต้องการคลังสินค้าห้องเย็นเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อุปทานพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นเร็วกว่าความต้องการเช่า ทำให้อัตราการเช่าจะลดลงสู่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 84.4 ขณะที่ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัว โดยอาจปรับขึ้นเล็กน้อยในพื้นที่ที่มีความต้องการสูง

สำหรับปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยโดยรวม จึงมุ่งเน้นการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้กลยุทธ์ที่เพิ่มประสิทธิภาพในการแข่งขันและสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าคลังสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เข้ามา อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินที่มีอยู่ รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์เพื่อสร้างศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลอย่างสม่ำเสมอต่อไป

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,377.47	96.28%	3,325.92	94.51%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	41.30	1.18%	30.87	0.88%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	65.85	1.88%	128.42	3.65%
รายได้ดอกเบี้ย	23.19	0.66%	34.02	0.96%
รวมรายได้	3,507.81	100.00%	3,519.23	100.00%

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2568 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่ม เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 และ วันที่ 8 ธันวาคม 2568
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.10 – 1.35 ต่อปี ในปี 2568 (ร้อยละ 0.10 – 1.85 ต่อปี ในปี 2567) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	113.80	3.24%	93.64	2.66%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	82.25	2.34%	83.20	2.36%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	31.22	0.89%	31.23	0.89%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6.46	0.18%	5.77	0.16%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	118.42	3.38%	111.88	3.18%
ค่าใช้จ่ายอื่น	14.51	0.41%	39.29	1.12%
รวมค่าใช้จ่าย	366.66	10.45%	365.01	10.37%

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- ค่าธรรมเนียมทริสตี จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง

- ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย

- (1) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 0.98 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.74 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- (2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกหุ้นกู้ เท่ากับ 5.99 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 41.29 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- (3) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 7.54 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 51.97 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

3) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 496.00 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 4,325.00 ล้านบาท โดยมี อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - (1.5% - 2.00%) ต่อปี หุ้นกู้เท่ากับ 11,120.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า

4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 295.34 ล้านบาท ประกอบด้วย รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 246.48 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ กองทรัสต์ มีขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 48.86 ล้านบาท

3. รายการสำคัญในงบฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 54,476.96 ล้านบาท ลดลง 191.42 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.35 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 53,160.99 ล้านบาท ลดลง 949.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.82 จากปีก่อน สาเหตุมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และ กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2568 อีกทั้ง กองทรัสต์ได้จำหน่ายทรัพย์สินระหว่างปี 2568

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	53,160.99	52,211.80	(1.82%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	694.24	1,851.65	(62.51%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	477.07	451.62	5.63%
สินทรัพย์อื่น	144.66	153.31	5.64%
รวมสินทรัพย์	54,476.96	54,668.38	(0.35%)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 17,884.13 ล้านบาท ลดลง 141.72 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.80 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ เท่ากับ 3,318.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 147.07 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.64 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ของ กองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ของ กองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 300 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ของ กองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,385 ล้านบาท

- เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ เท่ากับ 999.41 ล้านบาท ลดลง 381.21 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 27.61 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ขายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,385 ล้านบาท

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 10,961.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.16 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.37 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก
- ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ออก และเสนอขายหุ้นกู้โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อทดแทนเงินกู้และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ 2 ประเภท ดังนี้

- 1) ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon) 2 รุ่น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีผู้แทน ผู้ถือหุ้นกู้และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุ 3 ปี มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 913.84 บาท และ 938.06 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,398 ล้านบาท
- 2) ประเภทดอกเบี้ยคงที่ 1 รุ่น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุ 5 ปี มูลค่า ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 900 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 วันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ขายคืนหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,700 ล้านบาท 1,200 ล้านบาท และ 300 ล้านบาทตามลำดับ

- หุ้นสินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 932.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.07 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 20.72 จากปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	3,318.55	3,171.48	4.64%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	92.80	128.90	(28.00%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12.06	27.90	(56.78%)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,477.30	1,388.99	6.36%
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	999.41	1,380.62	(27.61%)
หุ้นกู้ – สุทธิ	10,961.15	10,812.99	1.37%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	932.63	772.56	20.72%
หนี้สินอื่น	90.23	58.97	53.00%
รวมหนี้สิน	17,884.13	17,742.41	0.80%

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 36,592.83 ล้านบาท ลดลง 333.14 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.90 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.5490 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	36,592.83	36,925.97	(0.90%)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.5490	10.6450	(0.90%)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	-

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,135.06	2,949.85	27.62%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,292.47)	(3,013.65)	(9.25%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,157.41)	(63.80)	(1,714.07%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,851.65	1,915.45	(3.33%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	694.24	1,851.65	(62.51%)
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	183.28	-	(100.00%)

จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 694.24 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,135.06 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,292.47 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,135.06 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 1,683.59 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 622.34 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,349.81 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,292.47 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,025.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,880.00 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,000.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,000.00 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 3,297.79 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 3,200.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,400.24 ล้านบาท และเงินสดจ่ายดอกเบี้ย 438.72 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	30.91
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงิน ได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{b/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	5.24

หมายเหตุ :

^{a/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม

^{b/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	28.35

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	3,468,827,441	3,468,827,441	3,468,827,441
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.5490	10.6450	10.7987
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.6774	0.5537	0.6473
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ^{1/}	ร้อยละ	75.41	74.90	76.97
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{2/}	เท่า	0.11	0.25	0.36
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{3/} (Interest coverage ratio: ICR)	เท่า	6.33	6.13	7.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย จ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{4/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.36	5.19	5.39
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ^{5/} (Debt service coverage ratio: DSCR)	เท่า	0.40	0.41	0.58
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	32.83	32.45	32.26
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.48	0.48	0.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{6/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	30.91	30.20	29.94
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{7/} (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.46	0.45	0.44
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมด ^{8/} (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	46.11	47.33	32.00

รายการ		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ^{9/} (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	25.68	27.65	25.28

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 หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
- ^{5/} อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า))
- ^{6/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม
- ^{7/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / สินทรัพย์สุทธิ
- ^{8/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด หมายถึง (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)) * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)
- ^{9/} อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน * 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2568

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกิสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	0.1915	-	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	5 กันยายน 2568	0.1717	0.0213	0.1930
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	13 ธันวาคม 2568	0.1930	-	0.1930
4	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568	20 มีนาคม 2569	0.1212	0.0748	0.1960
รวม			0.6774	0.0961	0.7735

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผลจำนวน 48 ครั้ง และลงทุน จำนวน 24 ครั้ง

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	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	-	0.7653	2,372.20	-	2,372.20
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	0.7735	-	0.7735	2,557.08	-	2,557.08
1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	0.7133	0.0602	0.7735	2,474.19	208.82	2,683.01
1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568	0.6774	0.0961	0.7735	2,349.67	333.36	2,683.03
รวม	7.1973	1.1322	8.3295	17,744.54	1,496.94	19,241.48

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

1. กองกริสต์

1.1 สารสำคัญของกองกริสต์

ชื่อกองกริสต์ (ไทย)	กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองกริสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองกริสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุของกองกริสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	31,020,336,274 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	36,172,078,468 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
ประเภทของกองกริสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองกริสต์

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

เมื่อกองกริสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองกริสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองกริสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองกริสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองกริสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองกริสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองกริสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองกริสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองกริสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นราย 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 30 ธันวาคม 2568)

ผู้ถือหุ้นราย	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้นราย (ประมาณร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00
สำนักงานประกันสังคม	465,895,144	13.43
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	182,556,866	5.26
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	146,360,052	4.22
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	127,823,524	3.68
บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	127,577,005	3.68
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	99,983,982	2.88
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	93,117,400	2.68
กองทุนเปิด อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	84,445,260	2.43
กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ อินฟรา เฟลิกซ์เบิ้ล	64,285,378	1.85

2. กริสตี

2.1 ข้อมูลทั่วไปของกริสตี

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



2.2 หน้าทีและคามรับผิชอบในการเป็นกรรสีต

กรรสีตมีหน้าที่ในการจัดการกรรสีตด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องสัญญาก่อตั้งกรรสีต วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกรรสีต มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรรสีต และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นกรรสีต (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของกรรสีต ให้กรรสีตตั้งเ้าการกระทำกรรสีตเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกรรสีตไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกรรสีตเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าทีเป็นกรรสีต หรือกรรสีตแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกรรสีตในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นกรรสีตทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นกรรสีตที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของกรรสีตตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรสีต ได้แก่

- ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกรรสีตบริหารจัดการกรรสีตให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสีตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กรรสีตตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกรรสีตกระทำการ หรือละเว้นการกระทำกรรสีตก่อให้เกิดความเสียหายแก่กรรสีตหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นกรรสีตทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรรสีต กรรสีตจะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสีต หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นกรรสีตทราบว่ากรรสีตดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสีตหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดการกรรสีตตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกรรสีตหรือผู้ถือหุ้นกรรสีตโดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกรรสีตไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกรรสีตรายใหม่
- ให้ความเห็นของกรรสีตเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกรรสีตในรายงานประจำปีของกรรสีตซึ่งผู้จัดการกรรสีตมีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นกรรสีต โดยกรรสีตจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกรรสีตในการบริหารจัดการกรรสีตว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกรรสีต รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกรรสีตสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรสีตได้ในสัญญาก่อตั้งกรรสีต

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นกรรสีต

กรรสีตของกรรสีตฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกรรสีตฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกรรสีตฯ และรับรองโดยกรรสีต

3. โครงสร้างของกองทรัสต์

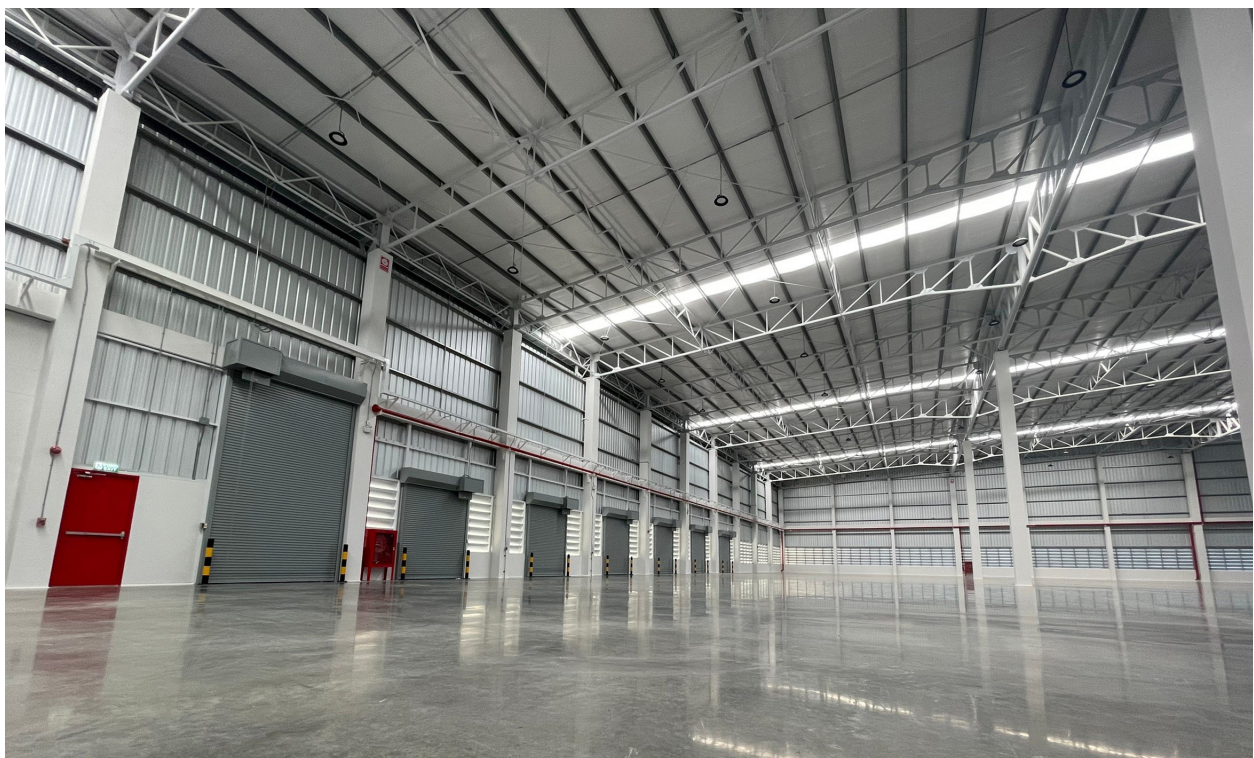
โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัท รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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



4. ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงานงานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้วจำนวน 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 ถนนเทพรัตน กม. 7 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ โทรศัพท์ 02-753-3159 โทรสาร 02-753-3527
เว็บไซต์	www.whareit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจรัสพร จารุณสกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจรัสพร จารุณสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997%
2	นางสาวชัชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001%
3	นางสาวจรัสพร จารุกรสกุล	1	0.001%
4	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001%
รวม		100,000	100.000%

4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



หมายเหตุ ^{1/}ออกจากตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2568

4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัท

นางสาวจริพร จาตุรสกุล ประธานกรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย มหาวิทยาลัยมหิดล
- ศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาความเป็นผู้ประกอบการ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยศรีเตียน
- 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 สถาบันพัฒนาสุภาพ อาเซียนมหาวิทยาลัยมหิดล
- 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 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนกรยุติธรรมระดับสูง บ.ย.ส. รุ่นที่ 20/2558 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- การเตรียมตัวของรณการในการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และกฎหมาย การรักษาความปลอดภัยบนคลาวด์ (PDPA) โดย Baker & McKenzie และ PWC Thailand
- สัมมนาเชิงปฏิบัติการด้านการเสริมสร้างความรู้และความตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ (Cyber Resilience) ให้กับคณะกรรมการภาคการเงิน ปี 2563 โดย รณการแห่งประเทศไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
- Cyber Armor : Capital Market Board Awareness หัวข้อ Cybersecurity and Intelligence Threats Assessment สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- รองประธานคณะกรรมการบริษัท
- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
- กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
- กรรมการบริหารความเสี่ยงและความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ด้านความยั่งยืน
- กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท / ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2567 - ก.ค.2568	กรรมการบริหารความเสี่ยง	
2566 - 2567	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิตี้ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฟิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดว-โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่ยนต์ จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์ฮาส เอเซีย อะไหล่ยนต์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ยนต์ จำกัด
2562 - 2564	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ - เจดี อัลโลเอนซ์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทีทีเอ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว โฟร์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ู จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว กรี จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลโลเอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ยนต์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2567 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHA Industrial Zone Thanh Hoa Joint Stock Company
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เหว่ย หวี่ ทวี ไท่ (ซานย่า) บิซิเนส คอนซัลตัง จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ะยอง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน เหว่-อาน จอยท์ สตีค จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส เวียดนาม จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์น ซิบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ต่อ)

2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์เคสซิเดนซ์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (เอสจี) จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2563 – 2565	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัส จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (เคย์แมน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2566 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 5 PTE. Limited
2566 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 4 PTED Limited
2565 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 3 PTE. Limited
2564 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีคอมเมชั่น วอเตอร์ จำกัด
2562 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2DR PTE. Limited
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 1 PTE. Limited
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 2 PTE. Limited
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2561 – 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลื่นเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2561 – 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลื่นเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2562 – 2563	กรรมการ	Duong River Surface Water Plant Joint Stock Company
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เจพี เอ็นแอล จำกัด
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ จำกัด
2561 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ ทีเอส 1 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ต่อ)

2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ โซลาร์ ทีเอส 2 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ทีเอส 1 จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ทีเอส 3 จำกัด
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซิบอร์ด เอ็นจิเนีย 4 จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซิบอร์ด เอ็นจิเนีย 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ทีเอส 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ ทีเอส 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ วีทีพี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กอล์ฟ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ระยอง คลื่นเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจการอื่น

มี.ค.2568 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	สภามหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ / คณะกรรมการนโยบาย และกำกับดูแลด้านการวิจัย / คณะ กรรมการนโยบายและกำกับดูแล ด้านการตลาดการระดมทุนและ บริหารสินทรัพย์ / คณะกรรมการ จัดหาประโยชน์ จากเงินรายได้และการลงทุน ประธานคณะกรรมการบริษัท	
มี.ค.2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พอยท์เอกซ์ จำกัด
ก.พ.2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
2568 - ปัจจุบัน	คณะกรรมการส่งเสริมจรรยา บรรณที่ปรึกษาคณะกรรมการ	สมาคมมิตรภาพไทย - เวียดนาม
2568 - 2569	กรรมการ	หอการค้าไทย
2568 - 2569	กรรมการ	
2568 - 2571		สมาคมศึกษาสถาบันวิทยาการตลาดทุน (สวตท.)
2567 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ กรรมการ	มูลนิธิมหาวิทยาลัยมหิดล ในพระราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพ รัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี
2567 - ปัจจุบัน	อุปนายก คนที่ 1	มูลนิธิเด็กโรงพยาบาลเด็ก
2567 - ปัจจุบัน	อุปนายก คนที่ 2	โรงเรียนสาธิตนานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล
2567 - 2569	กรรมการ	สมาคมศิษย์เก่ามหาวิทยาลัยมหิดล ในพระบรมราชูปถัมภ์
2565 - 2567		
2555 - ปัจจุบัน		บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจกรรมอื่น (ต่อ)

2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
ม.ค. - พ.ค.2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	บริษัท เอสซีบี เท็นเอกซ์ จำกัด
2563 - 2567	กรรมการ	
2562 - 2565	กรรมการธนาคาร	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
	กรรมการเทคโนโลยี	
	กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

2568 - ปัจจุบัน	กรรมการกำกับควบคุมกลุ่มเอสซีบี เอกซ์	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหา คำตอบแทน และบรรษัทภิบาล	
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
2566 - 2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	
2565 - 2567	กรรมการเทคโนโลยี	
2565 - 2566	กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบรรษัทภิบาลและ สรรหา	บริษัท ปูนซีเมนต์ ไทย จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยงและความมั่นคงปลอดภัย สารสนเทศ กรรมการสรรหาและพิจารณาผล ตอบแทน	
2559 - 2561	รองประธานคณะกรรมการบริหาร	
2558 - 2561	รองประธานคณะกรรมการบริษัท	

นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรื่องชัย กรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท พานิชศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล

ประวัติการฝึกอบรม :

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

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

มี.ค.2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฟิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิตี้ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล เวเนเจอร์ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - 2567	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่ยนต์ จำกัด
มี.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิตี้ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล เวเนเจอร์ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ส.ค. 2567	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่ยนต์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ยนต์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่ยนต์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

22562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ยนต์ จำกัด
------------------	---------	---

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Zone Thanh Hoa Joint Stock Company
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน เหนง-ฮาน จอยท์ สต็อก จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจการอื่น

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

นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ กรรมการอิสระ

ประวัติการศึกษา :

- บัณฑิตศึกษบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2549
- บัณฑิตศึกษบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ.2538
- ศิลปะศาสตรบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยบูรพา พ.ศ.2536

ประวัติการอบรม :

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

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมธุรกิจ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 - ปัจจุบัน
- มีความเชี่ยวชาญด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (TFRS)
- ให้คำปรึกษาด้าน TFRS แก่สำนักงานสอบบัญชี

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ส.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ เอ็นด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
เม.ย. 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธาน กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และประธาน	บริษัท แอลทีเอ็มเอช จำกัด (มหาชน) (ลงทุนแมน)
พ.ค. 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ก.ย. 2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)
ส.ค. 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซีพีโอ โซลูชั่นส์ จำกัด (ฝึกอบรมด้านการรายงานทางการเงิน)

การดำรงตำแหน่งในองค์กรอื่น / กิจกรรมพิเศษที่สำคัญ

เม.ย. 2566 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการกลั่นกรอง ตราสารหนี้	บมจ.หลักทรัพย์บียอนด์
พ.ย. 2564 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา TFRS	บริษัท พร้าว อิน โปส (สำนักงานสอบบัญชี)
2562 - 2564	คณะกรรมการจัดทำกรณีศึกษา ทางบัญชีระดับประเทศครั้งที่ ที่ 4-6	สภาวิชาชีพบัญชี
ม.ค. 2560 - พ.ย. 2560	คณะกรรมการทบทวน คุณภาพการศึกษาความเป็นไปได้ ในการจัดตั้งบริษัท	บริษัท เอสอาร์ที เอสเสก จำกัด (บริษัทลูกของการรถไฟที่มุ่งเน้นการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของการรถไฟ)
ม.ค. 2559 - ก.ย. 2559	ที่ปรึกษาการเงิน	การเคหะแห่งชาติ
ก.ย. 2554 - ส.ค. 2562	กรรมการสภาวิชาการ	มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์

การดำรงตำแหน่งในองค์กรอื่น / กิจกรรมพิเศษที่สำคัญ (ต่อ)

2563 - ปัจจุบัน	ผู้ทรงคุณวุฒิตรวจสอบงานวิจัยของวารสาร	สภาวิชาชีพบัญชี
2550 - ปัจจุบัน	วิทยาการด้านการรายงานทางการเงินไทยสำหรับหน่วยงานต่างๆ	ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, โรงงานยาสูบ, บริษัท วิทยุการบิน จำกัด, สำนักงานสอบบัญชีต่าง ๆ ได้แก่ Deloitte, EY, KPMG, Karin Audit, Siam Truth Audit, Bunchikij, BDO, Mazars., บมจ.เพอร์ซิออส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (FPT), บมจ.ช.การช่าง (CK), บมจ.เนวริตัน พัฒนาการ (NWR), บมจ.ชาญอิสสระ (CI), บมจ.บางกอกเคอเนล โฮสপিทอล (BCH), บจก.เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็มส์ (Lotus's) ฯลฯ

ประสบการณ์การทำงาน :

ร.ค. 2565 -	กรรมการอิสระ และกรรมการ	บมจ.ทาคูนิ (TAKUNI)
พ.ค. 2566	ตรวจสอบ	
เม.ย. 2563 -	ประธานกรรมการและ	บลจ.เอเชียเวลท์
ก.พ. 2565	กรรมการตรวจสอบ	
เม.ย. 2563 -	กรรมการอิสระและกรรมการ	บลจ.เอเชียเวลท์
ก.พ. 2565	ตรวจสอบ	
เม.ย. 2563 -	กรรมการอิสระและกรรมการ	บ.เอเชียเวลท์ โฮลดิ้ง จำกัด
ต.ค. 2564	ตรวจสอบ	
เม.ย. 2555 -	กรรมการอิสระ	บมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เม.ย. 2564	กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง	
2560 - 2561	อาจารย์พิเศษ	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
ส.ค. 2560 -	กรรมการบริหาร	องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ (ขสมก.)
ก.ค. 2561		
2542 - 2555	อาจารย์	คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยบูรพา

4.4.2 ผู้บริหาร

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายศุภศิษย์ สิทธินิพนธ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	เศรษฐศาสตร์ มหาบัณฑิต (สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์แผนการตลาด เพื่อวางแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงติดต่อกับลูกค้าในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. วิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนของการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ขององค์กร
นางสาวอนรรชฎา สิงห์วงษา	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาวิชาการบัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานจัดการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวจุฑามาศ อุดลยรัตนพันธ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บริหารธุรกิจบัณฑิต (บร.บ.) สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัย ศรีนครินทรวิโรฒ	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด
นางสาวอริกา มหาสุวรรณ	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (สาขาวิชาการเงิน) มหาวิทยาลัยอีสต์แฮมป์ไชร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนสำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ 2. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนใน ทรัสต์สินไหมของกองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินเป็นต้น
นางสาวณัฏฐ์ สุนิศจวงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1.บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2. วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (สาขากาบริหาร ทรัพยากรกายภาพ)	1. บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และบริหารงบประมาณด้านรายได้
นายศักดิ์สิทธิ์ อึ้งแดง	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง	บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี บริหาร มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์	1. จัดทำแนวทางการตรวจสอบ ประเมินความเสี่ยง ตรวจสอบงบการเงิน และกระบวนการปฏิบัติงานหลัก เพื่อพัฒนากระบวนการทำงานทางธุรกิจ 2. ปรับปรุงกระบวนการตรวจสอบ โดยกำหนดแนวทางการตรวจสอบทางเลือก เช่นการตรวจสอบระยะไกล และการวิเคราะห์ข้อมูล

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (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 เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ 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 อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 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) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

(1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทริสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย

(1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

(1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทริสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือ น้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย

(1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(1.2.2.4) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1.2.2.5) บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ด้วย

(2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน

(ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทริสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทริสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทริสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุข้างต้นด้วย

(2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ญ) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทริสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

(2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทริสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4.4.3 กรรมการอิสระ

- (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 หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา 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 ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.9) พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายบริหาร
 - (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของ บริษัทฯ
 - (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
 - (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ 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) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ
- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม 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 ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารสังฆปริณายก 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) รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.9) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการบริหารของบริษัทฯ 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 ไม่ว่าจะโดยตรง หรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าจะโดยตรงโดยอ้อม

4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดเจ็ดห้า (0.75) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ต่อปี ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)

ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

4.6.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (2) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
- (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (4.1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์หรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555

- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6.2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (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 พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ข) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ฅ) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน 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 ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมทั้งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือ ร้องขอ
- (ฏ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (ฐ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ดำเนินการต่าง ๆ ให้นับใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (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

(ข) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

(ช) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

(ฌ) 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 ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

(ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด

(ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง สุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (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 มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายนิกลงทุนสัมพันธ์ และ พัฒนารธุรกิจ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายละย่อยโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่กำหนดและปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สอบทานการปฏิบัติงานของบุคลากรตามคู่มือระบบการทำงานควบคุมภายในที่กำหนดและประเมินผลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง สอบทานการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดแผนงานและกลยุทธ์และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน วิจัยและศึกษาสภาพของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นรายละย่อย การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น ดูแลจัดหาที่ปรึกษา หรือผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายละย่อยและคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่าง ๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายละย่อย การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ บริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดแผนงานและกลยุทธ์และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์ ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพ ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการรวมถึงผู้ให้บริการภายนอกอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ดูแลจัดหาที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถตามเกณฑ์ที่กำหนด 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดย ผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นรายละย่อย ทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น การควบคุมดูแลทรัพย์สิน การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การควบคุมและบริหารงบประมาณ การจัดซื้อจัดจ้าง เป็นต้น การควบคุมสภาพคล่องทางการเงินสด (Cash Flow) และวิเคราะห์ผลกระทบต่อการเงิน

4.7.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงานบริษัทฯ

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ และความโปร่งใส รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศก.ล.ต.ที่กำหนด บริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายการควบคุมพนักงานในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูล ดังนี้

1) ให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ ระวังการซื้อขายหน่วยทรัสต์ 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) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา

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 กรัฟฟี่สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน / สอนทุน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน / ต่อราคาประเมิน / สอนทุนล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
1	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง บี.ซี.	35,093.00	1,125,000,000	2.14	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
2	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	72,179.48	1,249,000,000	2.37	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรด 1	60,306.00	2,235,600,000	4.24	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	80,745.55	2,828,600,000	5.37	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	68,384.20	-
5	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	61,434.00	1,133,100,000	2.15	สิทธิการเช่า	26,472.05	-
6	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ อีตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	33,018.00	951,700,000	1.81	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
7	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	63,248.25	1,455,400,000	2.76	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90
8	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	95,110.00	3,000,900,000	5.70	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00
9	กรัฟฟี่สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่ม เดิมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	68,725.95	1,208,110,000	2.29	สิทธิการเช่า	14,051.00	6,005.43
10	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรด 1	47,221.00	1,315,060,000	2.50	สิทธิการเช่า	37,303.80	-

¹ พื้นที่เช่าระบุตามสัญญาเช่าและใบการ

ลำดับ	รอบการจ้างงาน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน / สอนทุน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน / ต่อราคาประเมิน / สอนทุนล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการจ้างงาน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
11	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	8,045.64	753,063,000	1.43	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
12	ทรัพย์สินที่รับโอนจาก กองทุนรวม WHAPF	โครงการคาโอ ดี.ซี.	43,310.44	1,399,940,000	2.66	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
13	ทรัพย์สินที่รับโอนจาก กองทุนรวม WHAPF	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	38,577.00	804,000,000	1.53	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
14 ²	ทรัพย์สินที่รับโอนจาก กองทุนรวม WHAPF	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	20,285.00	640,000,000	1.21	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
15	ทรัพย์สินที่รับโอนจาก กองทุนรวม WHAPF	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	73,022.44	964,439,000	1.83	สิทธิการเช่า	6,000.00	-
16	ทรัพย์สินที่รับโอนจาก กองทุนรวม WHAPF	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	52,706.84	2,346,300,000	4.45	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	5,700.00	-
17	ทรัพย์สินที่รับโอนจาก กองทุนรวม WHAPF	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	36,000.00	797,000,000	1.51	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
18	ทรัพย์สินที่รับโอนจาก กองทุนรวม WHAPF	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	55,372.40	1,590,300,000	3.02	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	36,450.00	-
19	เพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	14,084.00	642,000,000	1.22	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00
20	เพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	16,620.00	578,200,000	1.10	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
21	เพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	86,223.61	2,500,900,000	4.75	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
22	เพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการพัฒนาระบบชลประทานและระบบบำบัดน้ำเสีย	39,712.00	784,900,000	1.49	สิทธิการเช่า	26,112.00	-

2 แสดงด้วยมูลค่าที่ดิน ณ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน / สอนทุน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน / ต่อราคาประเมิน / สอนทุนล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
23	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับสวอเออ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	73,049.00	2,080,350,000	3.95	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	61,482.00	-
24	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับสวอเออ โรคคิ่ง แพคคอร์	9,977.00	404,300,000	0.77	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	3,400.00	-
25	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับสวอเออ ดีทีเอส แคร็คเซลโมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีทีบีเอส	5,431.00	360,600,000	0.68	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
26	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับสวอเออ-เคพีเอ็น แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)	50,628.00	1,031,600,000	1.96	สิทธิการเช่า	-	-
27	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับสวอเออ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิสวอ)	16,152.44	1,051,000,000	1.99	สิทธิการเช่า	10,000.00	-
28	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับสวอเออ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	19,599.00	612,000,000	1.16	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	3,055.00
29	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับสวอเออ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	44,798.00	947,000,000	1.80	สิทธิการเช่า	-	-
30	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับสวอเออ-เคพีเอ็น แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	64,407.00	1,562,100,000	2.97	สิทธิการเช่า	2,372.00	-
31	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับสวอเออ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	30,040.00	734,050,000	1.39	สิทธิการเช่า	-	-
32	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับสวอเออ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	24,150.00	456,000,000	0.87	สิทธิการเช่า	23,205.00	-
33	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับสวอเออ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	130,139.00	4,148,200,000	7.87	สิทธิการเช่า	-	-
34	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับสวอเออ แมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	34,003.00	746,200,000	1.42	สิทธิการเช่า	-	216.00

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน / สอนทุน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน / ต่อราคาประเมิน / สอนทุนล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
35	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ ซึกโน แพลทอร์	8,151.00	279,000,000	0.53	สิทธิการเช่า	-	-
36	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	30,233.00	639,400,000	1.21	สิทธิการเช่า	-	100.00
37	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร J,K,L, M,N)	19,796.00	478,800,000	0.91	สิทธิการเช่า	-	-
38	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4	67,704.00	1,896,700,000	3.60	สิทธิการเช่า	-	-
39	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	90,862.00	2,055,730,000	3.90	สิทธิการเช่า	33,477.00	-
40	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	24,310.00	698,000,000	1.32	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
41	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร E,F,G)	27,724.00	641,940,000	1.22	สิทธิการเช่า	2,989.00	-
42	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L,Q)	32,524.00	787,400,000	1.49	สิทธิการเช่า	-	-
43 ³	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C,R)	31,922.00	769,335,000	1.46	สิทธิการเช่า	-	-
รวมทรัพย์สินทั้งหมด			1,935,640.04	52,683,217,000	100.00		555,216.29	22,087.00

³ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม 2568 แสดงด้วยราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองคริสต์เจ้าลงทุน

(1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 7 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 15 ปี 7 เดือน 4 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	15 ธันวาคม 2557 (ลงทุนครั้งแรก)

(3) โครงการดับบลิวเอชเอ 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) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4

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

(5) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 16 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(6) โครงการดับบลิวเอชเอ อิตาลี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ 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) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่าลานจอดรถ พื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 17 ปี 3 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	7 ธันวาคม 2559 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)

(8) โครงการดับบลิวเอชเอ 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	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 14 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 15 ปี 10 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร พื้นที่เช่าหลังคา พื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) 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 เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(12) โครงการคาโอ ดี.ซี.

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

(13) 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)

(14) โครงการดับบลิวเอชเอ ฟรีโซน แฟคทอรี ระยอง

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

(15) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลศรีสะเกษใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลัง อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 13 ปี 1 เดือน 6 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(16) 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)

(17) โครงการทีเคเอสเอช 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)

(18) 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)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 11 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(20) 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)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอม่วงสามสิบ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 18 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(23) 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)

(24) โครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แฟคทอรี

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

(25) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีส์เท็มส์

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วง และสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่า หลักรา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(28) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)

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

(29) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบึง อำเภอสัตราธิราช จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 5 เดือน 8 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(30) 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 อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(31) 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 โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(32) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภोजังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(33) โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้งและกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(35) โครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลเวาคันทรัง อำเภอสรรีราช จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(36) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(37) โครงการดับบลิวเอชเอ-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 โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(38) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอมัญจาคีรี จังหวัดขอนแก่น
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของเซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(39) 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 25 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

(40) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 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 (ลงทุนครั้งที่ 8)

(41) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 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 25 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (ลงทุนครั้งที่ 8)

(42) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L,Q)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤษภาคม 2568 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10)

(43) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C,R)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) - สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	8 ธันวาคม 2568 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11)

5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

5.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2568 โดยบริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2568	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 90-100	ร้อยละ 95 – 100
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	175 – 260 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	165 – 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00 – 9.00	ร้อยละ 8.00 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00 – 7.00	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2568	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 80 – 100	ร้อยละ 95 – 100
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 – 479.39 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	175 – 205 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุก 3 ปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00 – 9.00	ร้อยละ 9.25 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00 – 8.00	-

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2568	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 90.28 – 100	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	128.10 – 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	150 – 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00 – 9.00	ร้อยละ 9.25 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00 – 8.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมบัติฐาน	ปี 2568
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองกริสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	305 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50

หมายเหตุ:

- 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 - 2 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) สำหรับ โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อป้องกันความเสี่ยงไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 5 ต่อปี



6 รายละเอียดของสิทธิการเช่าที่ดินหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

6.1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร L, Q)

หัวข้อ	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤษภาคม 2568
ราคา	808,080,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ราคาดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประเมินด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จากผู้ประเมิน 2 ราย ที่บริษัทฯ แต่งตั้ง คือ บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2568 และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2568 สรุปราคาประเมินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ดังนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร L, Q)	769,600,000	789,300,000	769,600,000

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม เป็นจำนวน 18.47 บาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

- บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์จากการเช่าของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายย่อยต่อไป

2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราคำตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอื่นๆ ของกองทรัสต์ WHART ที่บริหารโดย WHA

เงื่อนไขการเปิดเผยข้อมูล

เนื่องด้วย WHAVH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นของ WHAVH คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ WHA ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 WHAVH และ WHA จึงมีฐานะเป็นบุคคลผู้เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHART ดังนั้น การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHAVH โดยมีข้อกำหนดที่ให้ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ) ตกลงกระทำการในเรื่อง การชำระค่าเช่าสำหรับในพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน และการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART และแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 2.87 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ คำนวณจากงบการเงินของกองทรัสต์สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ไม่มีรายการเกี่ยวข้องแต่อย่างใด มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ขึ้นไป แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และ เผยแพร่ข่าวเรื่องดังกล่าวในระบบเผยแพร่ข่าวในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการของบริษัทฯ ด้วย

6.1.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11

โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร C, R)

หัวข้อ	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHAHV") เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) - สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	8 ธันวาคม 2568
ราคา	769,335,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ราคาดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประเมินด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จากผู้ประเมิน 2 ราย ที่บริษัทฯ แต่งตั้ง คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 8 ตุลาคม 2568 และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 9 ตุลาคม 2568 สรุปราคาประเมินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ดังนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร C, R)	732,700,000	746,900,000	732,700,000

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 11 เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม เป็นจำนวน 17.54 บาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายต่อไป

2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราคำตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอื่นๆ ของกองทรัสต์ WHART ที่บริหารโดย WHA

เงื่อนไขการเปิดเผยข้อมูล

เนื่องด้วย WHAVH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นของ WHAVH คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ WHA ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 WHAVH และ WHA จึงมีฐานะเป็นบุคคลผู้เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHART ดังนั้น การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHAVH โดยมีข้อกำหนดที่ให้ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ) ตกลงกระทำการในเรื่องการชำระค่าเช่าสำหรับในพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน การชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่มีการเช่าระยะสั้น และการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART และแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 2.77 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ คำนวณจากงบการเงินของกองทรัสต์สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ไม่มีรายการเกี่ยวข้องแต่อย่างใด มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ขึ้นไป แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และเผยแพร่ข่าวเรื่องดังกล่าวในระบบเผยแพร่ข่าวในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการของบริษัทฯ ด้วย

6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

โครงการดับบลิวเอชเอ แพลทอริ ระยอง

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ซื้อ	บริษัท พอร์ตเทออร์ เทคโนโลยี จำกัด (ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
วันที่จำหน่ายไป	13 พฤษภาคม 2568
ราคา	642,000,000 บาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน) กองกริสต์ WHART และผู้ซื้อรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน ฝ่ายละเท่าๆ กัน
ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	48,864,538 บาท

เหตุผลในการจำหน่ายไปและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ

เนื่องจากผลกระทบทางเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ารายเดิมที่เช่าพื้นที่โครงการดับบลิวเอชเอ แพลทอริ ระยอง ไม่สามารถชำระค่าเช่าและบริการคลังสินค้าได้ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ WHA General Zone Factory Rayong นั้น โดยมีราคาเสนอซื้อที่ 642,000,000 บาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน) เนื่องจากสมมุติฐานของผู้ประเมินราคา บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567 ราคาประเมิน 671,200,000 บาท เกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่อยู่ในช่วงระหว่าง 260 – 275 บาทต่อตารางเมตรนั้น ถือเป็นอัตราค่าเช่าค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ใกล้เคียงที่มีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วงระหว่าง 205 – 220 บาทต่อตารางเมตร และสมมุติฐานของผู้ประเมินเรื่องอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 ในขณะที่โรงงานแห่งนี้ยังไม่มีผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน ถือเป็นข้อสังเกตที่สำคัญในการประเมินสถานการณ์ปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคตของพื้นที่ดังกล่าว และกองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องรับผิดชอบในแต่ละเดือนตลอดช่วงเวลาที่ไม่มีผู้เช่า ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินนี้ กองทรัสต์สามารถนำเงินที่ได้มาไปลงทุนเพิ่มเติม ส่งผลให้เกิดผลตอบแทนที่มากกว่า ทั้งนี้ กระบวนการขายเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญากองทรัสต์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า หากกองทรัสต์สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ กองทรัสต์สามารถนำเงินที่ได้ไปใช้ในการลงทุนหรือสร้างผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นที่สร้างผลตอบแทนเพิ่มขึ้น อีกทั้งการจำหน่ายทรัพย์สินยังช่วยให้กองทรัสต์ลดภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องรับผิดชอบในแต่ละเดือนตลอดช่วงเวลาที่ไม่มีผู้เช่าและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการคลังสินค้าให้ดียิ่งขึ้น ประกอบกับส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้นจากการลดพื้นที่เช่าที่ว่างลง

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน เป็นจำนวน 14.58 บาท

เงื่อนไขการเปิดเผยข้อมูล

การเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับประมาณร้อยละ 1.17 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีรายการจำหน่ายทรัพย์สิน การจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่จัดเป็นรายการจำหน่ายไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ดังนั้น กองทรัสต์ จึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายการจำหน่ายไปดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยง

7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นโยบายการลงทุน

ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม”)
 - 2.2 พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ General Warehouse ภายในพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์
 - 2.3 พื้นที่นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น ที่ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ กับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบกิจการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
3. พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ 1. หรือ 2. ดังกล่าว และ
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 ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 6.2.1 เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - 6.2.2 เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - 6.2.3 เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
7. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
8. กรณีที่จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หรือกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวนถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
9. ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

7.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่า บริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 2
 - 1.2 เป็นการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ในข้อ 3
2. บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - 2.2 ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 2.2.1 บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- 2.2.2 บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.2.1 เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- 2.2.3 บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ 2.2.1 หรือข้อ 2.2.2
- การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย
- 2.3 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 2.1 หรือ 2.2 เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.1 หรือ 2.2 ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าว อย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
3. ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- 3.1 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 2 บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 2 ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 3.1.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
- 3.1.2 ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
- เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- 3.2 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2.2 หรือ 2.3 ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- 3.2.1 ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
- 3.2.2 รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

3.3 กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ 1.2 ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 3.1 หรือ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม

4. ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 1.1 ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 1.2 ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดในดังต่อไปนี้แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

4.1 กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 2 ต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

4.1.1 มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

4.1.2 มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ 2.1 ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

- การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
- การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
- การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

4.1.3 มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

4.1.4 มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.1.5 กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ 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 กลไกกำกับดูแลในการจัดหางบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย
5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2 หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ 1.2 ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ 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 หรือหามาทดแทนซึ่งสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 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/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - 5.12 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 5.13 เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
6. ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

7.3 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - 1.1. ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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. ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
 - เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
 - เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
 - 1.2.4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - 1.2.5. ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ซึ่งรวมถึงในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ จะต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยการประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ดังกล่าว ให้คำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น 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 จะต้องมีความสำคัญของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

8.1 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

1. กองทรัสต์ได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ซื้อ	บริษัท ฟอर्टิเตอร์ เทคโนโลยี จำกัด (ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
สินทรัพย์ที่ขาย	ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง เนื้อที่ 25-3-32.4 ไร่ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (กล. 331) ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
มูลค่ารวม	642,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านบาท) ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอน โดยกองทรัสต์ และ ผู้ซื้อ รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอน ฝ่ายละเท่า ๆ กัน
วันที่กองทรัสต์จำหน่ายทรัพย์สิน	13 พฤษภาคม 2568

2. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร L, Q) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ 1. สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 29 ไร่ 3 งาน 14 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597 2. สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร L, Q) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,524 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ราคาซื้อของกองทรัสต์ลงทุน	808,080,000 บาท (ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	29 พฤษภาคม 2568

3. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 11 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร C, R) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ 1. สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 29 ไร่ 35.1 ตารางวา แบ่งเป็น ก. สำหรับที่ตั้งอาคาร C มีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 35.50 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 ข. สำหรับที่ตั้งอาคาร R มีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 17 ไร่ 99.60 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597 2. สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร C, R) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 31,922 ตารางเมตร แบ่งเป็น ก. อาคาร C มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 12,274 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 ข. อาคาร R มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,648 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน
ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ราคาซื้อของกองทรัสต์ลงทุน	769,335,000 บาท (ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	8 ธันวาคม 2568

8.2 ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ ได้มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจให้สามารถอยู่ร่วมกันกับชุมชนโดยรอบและสิ่งแวดล้อมอย่างกลมกลืนและดำเนินร่วมกันด้วยความยั่งยืนมาตลอด โดยการมุ่งมั่นที่จะให้บริการแก่ลูกค้าด้วยโซลูชันในมาตรฐานระดับสากลและพร้อมทั้งให้ความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าที่จะส่งมอบบริการที่มีคุณภาพสูงที่สุดพร้อมไปกับความรับผิดชอบต่อที่แนวแน่ต่อสังคม การรักษาสีสิ่งแวดล้อม และยึดมั่นในธรรมาภิบาลซึ่งเป็นสิ่งที่กองทรัสต์และกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้ตระหนักถึงความสำคัญอย่างยิ่งยวด โดยมีรายละเอียดดังนี้

8.2.1 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

กองทรัสต์ WHART มุ่งเน้นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ ไม่เพียงแต่สร้างความพอใจสูงสุดต่อกลุ่มลูกค้า แต่ยังมีใจต่อสภาพแวดล้อมและสังคม และยังได้คำนึงถึงผู้ที่ต้องอยู่ในโครงการหรืออาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ผู้ที่ต้องทำงานหรือผู้ที่ต้องปฏิบัติงานในอาคารคลังสินค้า อาคารสำนักงาน และนิคมอุตสาหกรรมที่กลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ เป็นผู้พัฒนาขึ้น เป็นต้น ให้ได้รับความสะดวกสบาย รวมถึงมีคุณภาพชีวิตและมีสุขอนามัยที่ดี อีกทั้งต้องไม่มีผลกระทบหรือมลพิษทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นภายในโครงการหรืออาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่จะส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้ใช้งาน ดังนั้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์พิจารณาเข้าลงทุน จึงมีมาตรการและแนวทางในการออกแบบและสร้างโครงการและอาคารต่าง ๆ ที่จะเป็นการสร้างสมดุลระหว่างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจสูงสุดจากการดำเนินธุรกิจของลูกค้าและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ใช้งาน อันเป็นการสร้างความยั่งยืนให้แก่ทุกภาคส่วน

กิจกรรมที่กองทรัสต์ WHART เข้าร่วม คือ โครงการ CSR ของกลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ ด้วยโครงการมอบอุปกรณ์การศึกษาประจำปี ครั้งที่ 27 ส่งเสริมการเรียนรู้เยาวชนกว่า 25,000 คน จาก 77 โรงเรียน ทั่วพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ จังหวัดชลบุรีและระยอง ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พันธมิตรทางธุรกิจ ลูกค้า และผู้รับเหมาของ WHA จำนวน 74 บริษัท



8.2.2 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม มีบทบาทสำคัญมากขึ้น โดยองค์กรที่ได้มีการศึกษา และปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการปรับปรุงและพัฒนาคลังสินค้าที่มีอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นคลังสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นตอบสนองความต้องการเฉพาะของลูกค้าแต่ละราย และส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด เช่น อาคารคลังสินค้าที่ออกแบบมาเพื่อรองรับการติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา อาคารที่ได้รับการออกแบบให้มีแสงสว่างเข้าถึงเพียงพอในระหว่างปฏิบัติงานและมีอุณหภูมิที่เหมาะสมเพื่อประหยัดพลังงาน การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การใช้พลังงานหมุนเวียน การจัดการของเสีย และการปรับปรุงโครงสร้างอาคารเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวไม่เพียงช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม แต่ยังมีศักยภาพในการลดต้นทุนระยะยาวให้กับผู้เช่า และยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานให้สอดคล้องกับแนวทางความยั่งยืนในระดับสากลอีกด้วย

ปัจจุบันโครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม.21 อาคาร B ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งโครงการดังกล่าวได้มาตรฐาน LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) เวอร์ชัน 4.1 BD+C สำหรับคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า โดย ถือเป็นมาตรฐานอาคารเขียวเวอร์ชันล่าสุดซึ่งกำหนดโดยสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council) และเป็นมาตรฐานในอนาคตสำหรับแนวปฏิบัติด้านการออกแบบและการก่อสร้างอาคารเขียวที่ยั่งยืน ซึ่งตระหนักถึงการใช่วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้/ผลิตวัสดุประหยัดพลังงาน หลีกเลี่ยงการใช้ / ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่อาจมีการปล่อยก๊าซระเหย ได้แก่ Volatile Organic Compounds ไม่ใช้ / ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่มีการใช้แร่ใยหิน (Asbestos) และหลีกเลี่ยงการใช้ / ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่มีส่วนประกอบของสารอันตราย เป็นต้น นอกจากนี้ อาคารดังกล่าวได้ทำการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อช่วยให้ผู้เช่ารายย่อยประหยัดพลังงาน และลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของการเกิดภาวะโลกร้อน ส่งผลให้ผู้เช่าอาคารดังกล่าวได้รับประโยชน์โดยตรงจากการใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน



8.2.3 การจัดการความยั่งยืนในมิติดรรมาภิบาล

ผู้จัดการกองทรัสต์ และกลุ่มดับบลิวเอชเอ มีความมุ่งมั่นดำเนินกิจการตามหลักธรรมาภิบาล ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตธุรกิจอย่างยั่งยืน ด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ จึงกำหนดแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกองทรัสต์ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนหลักบรรษัทภิบาลตามมาตรฐานสากล โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้นำระบบการบริหารผลการปฏิบัติงาน (Performance Management System) เข้ามามีบทบาทให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่พบว่ามีข้อร้องเรียนกรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจในช่วงปี 2567

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

และในปี 2568 สถาบันไทยพัฒน์ โดยหน่วยงาน ESG Rating ซึ่งเป็นผู้พัฒนาข้อมูลด้านความยั่งยืนของธุรกิจในประเทศไทย และเป็นผู้จัดทำข้อมูลกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 นับตั้งแต่ปี 2558 ประกาศให้กองทรัสต์ WHART เป็นรายชื่อหลักทรัพย์จดทะเบียนที่ได้รับการคัดเลือกเข้าอยู่ในทำเนียบของกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2568 ผ่านการคัดเลือกจาก 921 บริษัท กองทุน และทรัสต์เพื่อการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลการดำเนินงานที่สะท้อนปัจจัยด้าน ESG (สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล) ตามที่เปิดเผยต่อสาธารณะ โดยการจัดอันดับบริษัทจดทะเบียนด้านการพัฒนาความยั่งยืนของธุรกิจในกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ถือเป็นแหล่งข้อมูลด้านความยั่งยืนของบริษัทจดทะเบียนเพื่อเพิ่มโอกาสสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวแก่ผู้ลงทุน

9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

9.1 สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,445,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 28.35 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,325,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	140.00	ไม่เกิน 2 ปี	14 ส.ค. 2567
2	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,000.00	ไม่เกิน 2 ปี	1 ธ.ค. 2567
3	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,800.00	ไม่เกิน 4 ปี	25 ธ.ค. 2566
3	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,385.00	ไม่เกิน 3 ปี	8 ธ.ค. 2568

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,120,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,500.00	2.70	5	14 พ.ค. 2564
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	2.50	7	26 ส.ค. 2564
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	3.00	3	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.20	4	
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	850.00	3.24	2 ปี 11 เดือน 30 วัน	30 ม.ค. 2567
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	280.00	3.15	2	9 ส.ค. 2567
		940.00	3.52	4	
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,700	3.03	3	7 ก.พ. 2568
10	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	900	3	2.14	28 ส.ค. 2568
		900	5	2.65	

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมระยะยาว รายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีสโรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละคงที่ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณีที่มิได้ระบุไว้ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญากู้ยืม
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่ไม่ใช่เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	อาจมี หรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกู้เงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกู้เงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

9.2 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

9.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

เว้นแต่ในกรณีที่มิได้ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กู้รายหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าวกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.2.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้มีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นอย่างดี

9.2.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กู้รายอื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้และรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

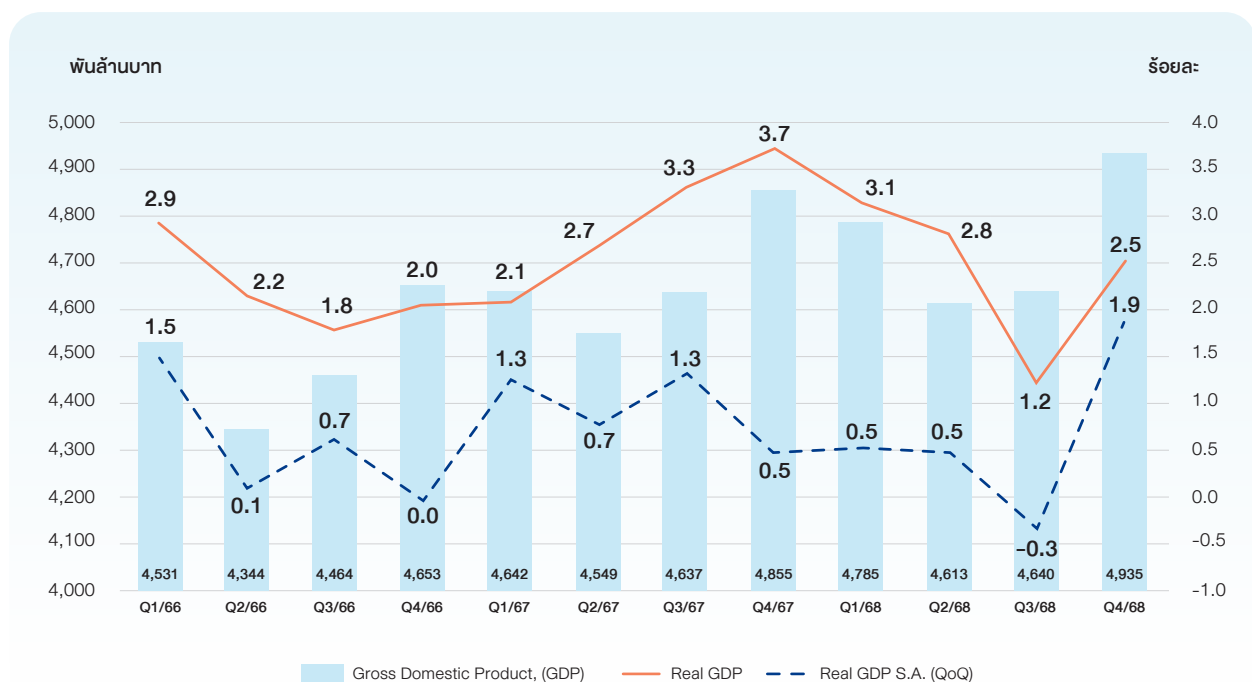
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า แม้ว่าจะเป็นช่วงที่มีการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ยังคงยืดเยื้อ แต่เศรษฐกิจหลายประเทศยังขยายตัวได้ดี โดยมีแรงสนับสนุนสำคัญจากการค้าระหว่างประเทศที่ขยายตัวในเกณฑ์ดีกว่าที่คาด ส่วนหนึ่งเป็นผลจากความสามารถของแต่ละประเทศในการปรับเปลี่ยนทิศทางการส่งออกไปยังประเทศคู่ค้าอื่น โดยเฉพาะเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) รวมถึงเศรษฐกิจตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาหลายประเทศที่ยังขยายตัวได้ดีจากการส่งออกไปยังประเทศเศรษฐกิจหลัก เพื่อลดผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า ประกอบกับผลบวกจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ในตลาดโลก ทำให้การส่งออกและการผลิตสินค้าในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมไฮเทคและปัญญาประดิษฐ์เพิ่มขึ้นอย่างมาก นอกจากนี้ เศรษฐกิจในหลายประเทศสำคัญยังได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของบริโภคและการลงทุนภายในประเทศ เนื่องจากผลการดำเนินมาตรการนโยบายการเงินและการคลังที่ผ่อนคลายในช่วงก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางการคาดการณ์แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไป และแรงกดดันเงินเฟ้อของประเทศส่วนใหญ่ที่ยังคงทรงตัวในระดับใกล้เคียงกับกรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางสำคัญยังคงผ่อนคลายนโยบายการเงินอย่างต่อเนื่อง

เศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีแรงขับเคลื่อนจากทั้งภาคการผลิตและภาคบริการ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิต การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน การก่อสร้าง การขนส่งและคลังสินค้า รวมถึงธุรกิจค้าส่งค้าปลีก ด้านการใช้จ่าย อุปสงค์ภายในประเทศปรับตัวดีขึ้นจากการบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้าและบริการชะลอตัวลง และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2568 ร้อยละ 1.9 (%QoQ_SA) สำหรับภาพรวมทั้งปี พ.ศ. 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี พ.ศ. 2567



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

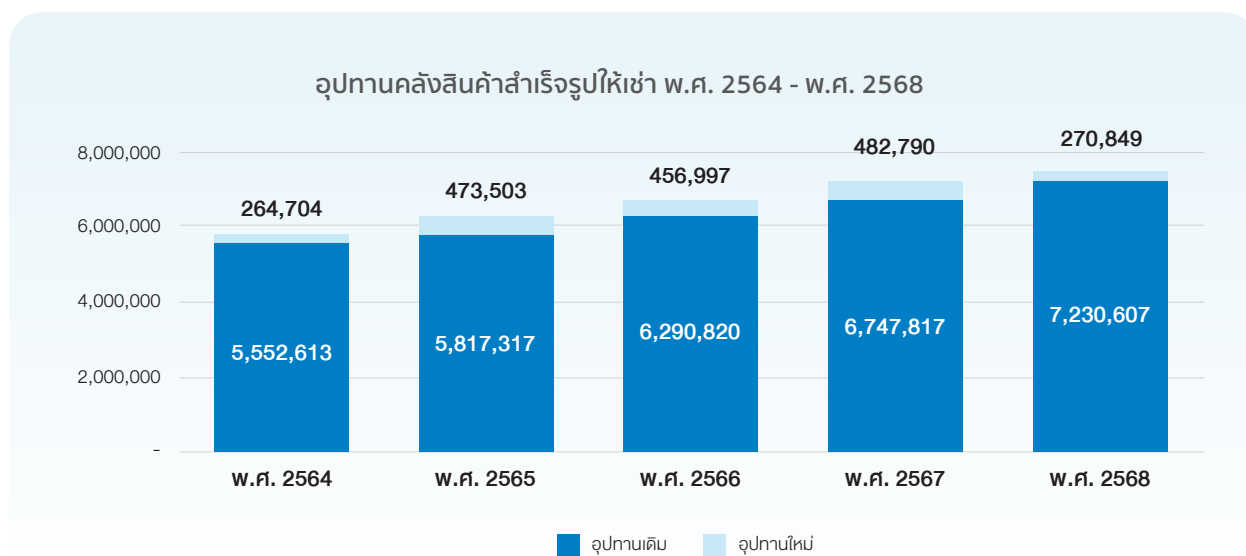
เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2568 ร้อยละ 1.9 (%QoQ_SA) โดยมีปัจจัยที่สำคัญๆ ดังนี้

10.2 ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2568 เติบโตต่อเนื่อง โดยมีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี แม้เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายจะกดดันภาคส่งออกไทย แต่แนวโน้มปี พ.ศ.2569 คาดว่า จะทยอยปรับตัวขึ้น อุปทานใหม่ขยายตัวในทำเลยุทธศาสตร์ด้านการขนส่ง เช่น ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และสมุทรปราการ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของกิจกรรมการค้า ระยะถัดไป ผู้พัฒนาให้ความสำคัญกับคลังสินค้าอัตโนมัติ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีบริหารจัดการสินค้า และการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันในอนาคต

10.2.1 อุปทาน

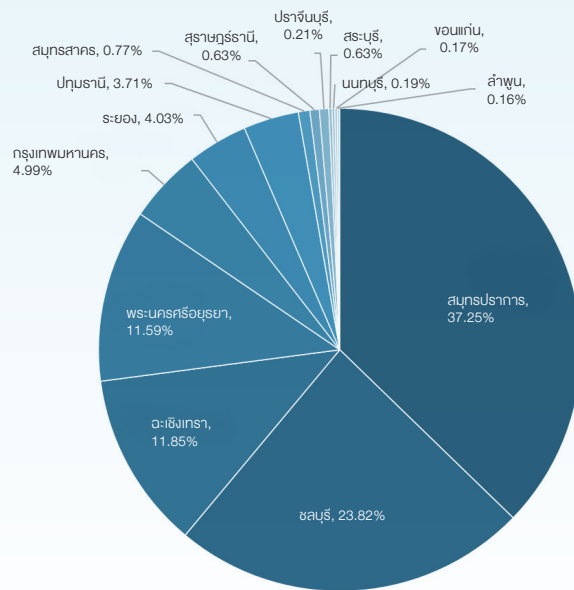
ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 270,849 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, บริเวณสมุทรปราการ และอยุธยา



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนกัแฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 37.25 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่เป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.82 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.85 สำหรับจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.59 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

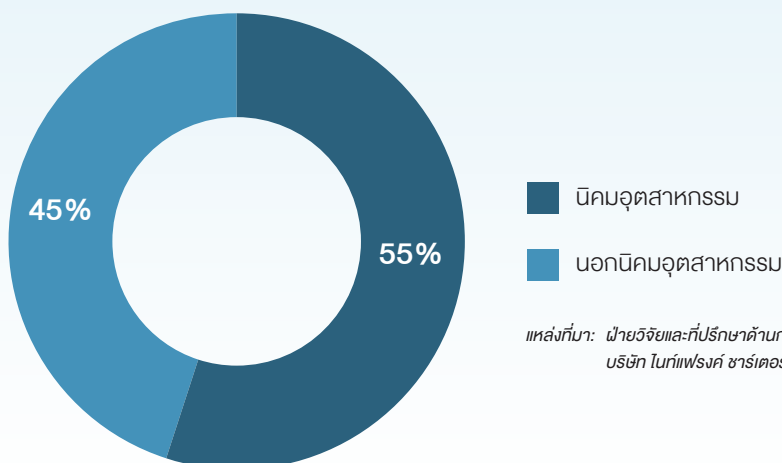
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2568



จังหวัด	อุปทาน(%)
สมุทรปราการ	37.25%
ชลบุรี	23.82%
ฉะเชิงเทรา	11.85%
พระนครศรีอยุธยา	11.59%
กรุงเทพมหานคร	4.99%
ระยอง	4.03%
ปทุมธานี	3.71%
สมุทรสาคร	0.77%
สุราษฎร์ธานี	0.63%
สระบุรี	0.63%
ปราจีนบุรี	0.21%
นนทบุรี	0.19%
ขอนแก่น	0.17%
ลำพูน	0.16%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2568

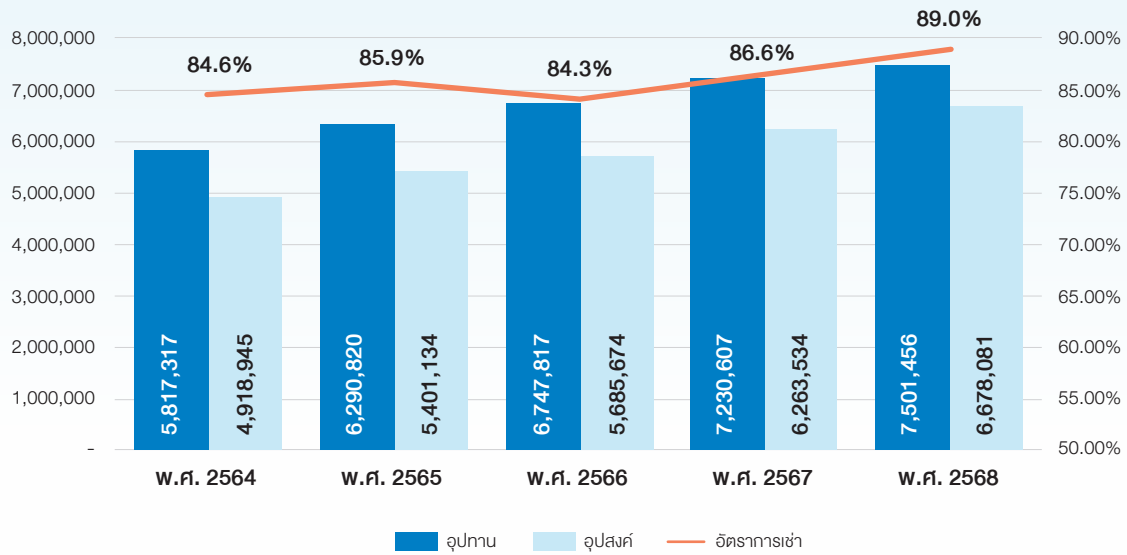


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

10.2.2 อุปสงค์

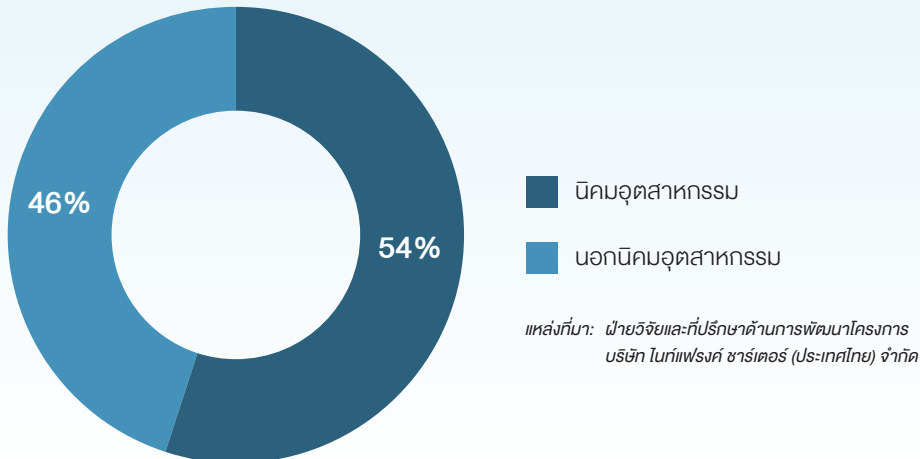
ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ ร้อยละ 2.4

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเข้าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า
พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2568



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,553,215 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,483,391 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเข้าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2568

หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

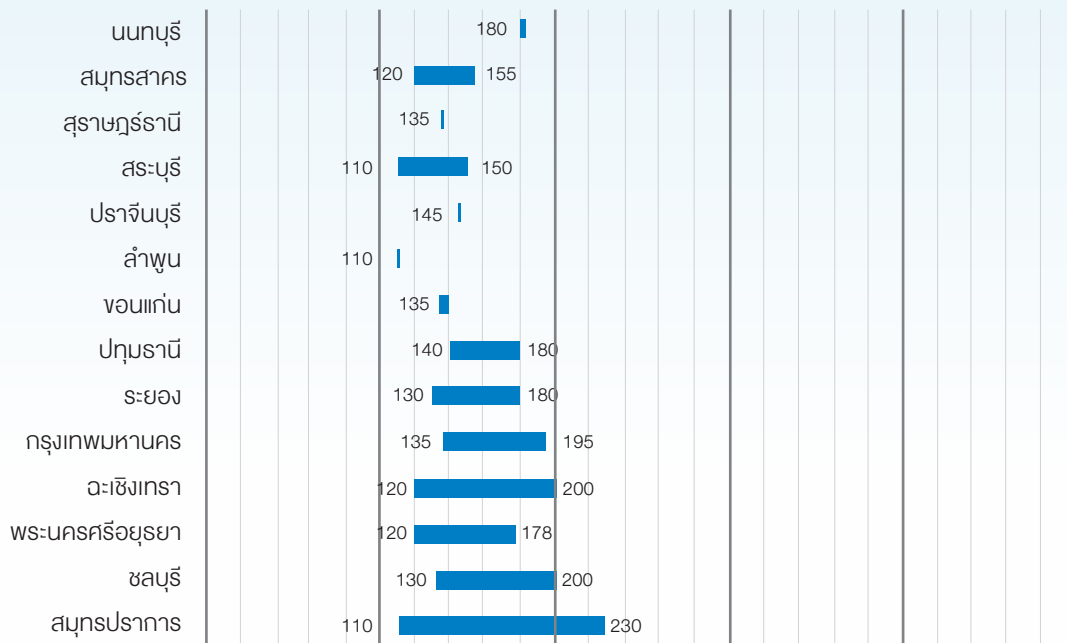
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเข้า
สมุทรปราการ	2,794,576	2,553,215	91%
ชลบุรี	1,787,218	1,483,391	83%
ฉะเชิงเทรา	888,977	791,190	89%
พระนครศรีอยุธยา	869,545	739,113	85%
กรุงเทพมหานคร	374,326	374,326	100%
ระยอง	301,960	286,862	95%
ปทุมธานี	278,015	247,433	89%
สมุทรสาคร	56,710	56,180	99%
สุราษฎร์ธานี	47,615	47,615	100%
สระบุรี	47,231	44,869	95%
ปราจีนบุรี	16,040	16,040	100%
นนทบุรี	14,496	13,100	90%
ขอนแก่น	12,938	12,938	100%
ลำพูน	11,809	11,809	100%
รวม	7,501,456	6,678,081	89%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท โน้ตแฟรงค์ จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด

10.2.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี และฉะเชิงเทรา มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร และ จังหวัดระยอง มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตามมีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเสนอเช่า อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุด และ สูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2568



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนน์เพอซัน จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด

10.2.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี พ.ศ. 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินค้ายังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น เฉลี่ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี พ.ศ. 2569 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นสุดปี พ.ศ. 2568 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก และ บริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน การพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแนวโน้มในอนาคต ผู้พัฒนาบางรายมุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนไปสู่ระบบอัตโนมัติ หรือ Automated Warehouse ซึ่งจะช่วยให้สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความสูญเสีย และเพิ่มศักยภาพในการจัดเก็บสินค้าอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการสินค้า เช่น ระบบจัดเก็บสินค้าอัจฉริยะ

อีกแนวทางสำคัญคือการพัฒนาธุรกิจให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาดทดแทน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความยั่งยืน เช่น ESG (Environmental, Social, Governance) การปรับตัวในลักษณะนี้ไม่เพียงช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน แต่ยังทำให้ธุรกิจ สามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดคลังสินค้าในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกัน การชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า คิดเป็นรายได้ของกองทรัสต์จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่ที่รับประกัน (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ
1	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โซนเจดต์ 3 (อาคาร B, C, D)	14,344.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ¹
2	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	21,039.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ¹
3	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โซนเจดต์ 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	2,851.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ¹
4	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	26,212.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ²
5	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โซนเจดต์ 3 (อาคาร E,F,G)	25,752.00	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ²

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 ธันวาคม 2568 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคารโครงการ	48.68	111.64	(56.39)
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	17.17	16.78	2.30

3) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก Tris Rating ณ วันที่ 6 มีนาคม 2569

¹ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) วันที่ 1 ธันวาคม 2565

² กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) วันที่ 25 ธันวาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2566 - 2568

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-68 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	90,225	101,541	101,403
หนี้สินรวม	52,903	63,030	60,804
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	33,487	34,832	36,911
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,835	3,679	3,689
รวมส่วนของเจ้าของ	37,322	38,511	40,599
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	90,225	101,541	101,403

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-68 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,191	2,604	2,974
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,479	6,454	9,912
รายได้จากการขายสินค้า	2,204	2,277	2,378
รวมรายได้	14,875	11,335	15,264
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,130)	(1,377)	(1,501)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(5,531)	(2,511)	(5,062)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,307)	(1,326)	(1,270)
กำไรขั้นต้น	6,908	6,120	7,430
รายได้อื่น	644	1,281	1,167
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(465)	(363)	(574)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,640)	(1,609)	(1,921)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,235)	(1,378)	(1,337)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,496	1,736	1,799
กำไรก่อนภาษีเงินได้	5,708	5,779	6,089
ภาษีเงินได้	(659)	(977)	(553)
กำไรสำหรับปี	5,050	4,802	5,535
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(512)	(312)	(235)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,538	4,490	5,300

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-68 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	4,998	2,926	1,323
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(3,767)	(5,050)	(3,431)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,914)	3,854	(2,490)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(683)	1,730	(4,598)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7,148	6,450	8,176
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(15)	(4)	(18)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	6,450	8,176	3,560

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 และคุณวรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548 บริษัท ไพธวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2568 มีดังนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้เปิดเผยว่าเศรษฐกิจในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.2 1.5 และ 2.3 ตามลำดับ โดยเศรษฐกิจในครึ่งหลังของปีนี้ชะลอตัวลงจากปัจจัยชั่วคราวในภาคการผลิต จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มระยะใกล้ที่ลดลง รวมทั้งสถานการณ์อุทกภัยในพื้นที่ภาคใต้ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจไปจนถึงช่วงต้นปีหน้า สำหรับเศรษฐกิจในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำลงจากปีนี้ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอตัวตามรายได้ และการส่งออกสินค้าที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัว โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยให้มีผลทันที โดยให้ความเห็นว่านโยบายการเงินสามารถผ่อนคลายเพิ่มเติมได้ภายใต้เศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวชัดเจนและมีความเสี่ยงมากขึ้น เพื่อให้ภาวะการเงินสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาภาระหนี้ให้กับกลุ่มเปราะบาง รวมถึงช่วยเสริมประสิทธิภาพของมาตรการทางการเงินและนโยบายอื่นของภาครัฐ ทางด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2568 2569 และ 2570 ปรับลดลงเทียบกับประมาณการเดิม โดยมีแนวโน้มอยู่ที่ร้อยละ -0.1 0.3 และ 1.0 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 0.8 0.8 และ 1.0 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำเป็นผลจากราคาพลังงานโลกที่ปรับลดลงและมาตรการอุดหนุนค่าครองชีพของภาครัฐ

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC มองเศรษฐกิจไทยปี 2569 โต 1.5% ชะลอตัวลงจาก 2.0% ในปี 2568 โดยมีแรงกดดันหลักมาจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สงครามการค้า และการแข่งขันรุนแรงจากต่างประเทศ โดยปี 2569 การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวได้ แต่อยู่ในระดับต่ำ แรงหนุนสำคัญมาจากมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงโอกาสจากการลงทุนใหม่ในอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพ เช่น ดาตาเซ็นเตอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ ซึ่งเป็นกลุ่มที่รองรับตลาดอาเซียน ทำให้ไทยยังคงเป็นส่วนหนึ่งของฐานการผลิตสำคัญในโลกได้ โดย SCB EIC ประเมิน กนง. มีโอกาสลดดอกเบี้ยอีก 1 ครั้ง ในครึ่งปีแรกของปี 2569 เหลือ 1.0% เพื่อช่วยให้อัตราดอกเบี้ยผ่อนคลายเป็นมากขึ้น สอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตชะลอตัว สำหรับประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของปี 2568 อยู่ที่ระดับ -0.1%

ในขณะที่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2569 ที่ 1.6% เทียบกับที่คาดว่าจะขยายตัวที่ 2.0% ในปี 2568 จากอุปสงค์ต่างประเทศและในประเทศที่ชะลอตัว ส่งออกสินค้าของไทยในปี 2569 คาดว่าจะหดตัวส่งผลทำให้แรงขับเคลื่อนที่สำคัญของเศรษฐกิจไทยลดลง การท่องเที่ยวยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ในขณะที่การบริโภคครัวเรือนได้รับแรงหนุนจากการใช้จ่ายและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ลดลงตามข้อจำกัดทางการคลัง โดยคาดการณ์ กนง. ลดดอกเบี้ยนโยบายต่ออีก 1 ครั้ง ในปี 2569 มาอยู่ที่ 1.00% โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยประมาณการเงินเฟ้อทั่วไปไทยปี 2568 และ 2569 ที่ระดับ -0.1% และ 0.4% ตามลำดับ

สำหรับประเทศเวียดนาม สำนักงานสถิติแห่งชาติเวียดนาม (GSO) เผยว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของเวียดนามไตรมาส 4 ปี 2568 ขยายตัว 8.46% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนนับเป็นอัตราการเติบโตสูงสุดในรอบกว่า 10 ปี ท่ามกลางแรงกดดันจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ในยุคประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ โดยมีปัจจัยหนุนที่สำคัญจากภาคการผลิต การลงทุน และการส่งออก ประกอบกับนโยบายการเงินที่เอื้อต่อการเติบโต การปล่อยสินเชื่อเชิงรุก ค่าเงินดองที่อ่อนค่าลง รวมถึงการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งช่วยให้เวียดนามสามารถรับมือกับมาตรการจำกัดภาษีนำเข้า 20% ของสหรัฐฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยหากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามจะพบว่าปี 2568 มีมูลค่า 38.42 หมื่นล้านเหรียญสหรัฐฯ เพิ่มขึ้น 0.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

สำหรับภาวะการส่งเสริมการลงทุน ในปี 2568 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในแง่จำนวนโครงการและเงินลงทุน นำโดยอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์ และพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน โดยมีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมรวมทั้งสิ้น 3,370 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 และมีมูลค่าเงินลงทุน 1,876,653 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นับเป็นยอดเงินลงทุนและจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมที่สูงสุดนับตั้งแต่ก่อตั้งปีไอเอสเอจนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่องานของประเทศไทยในการรองรับการลงทุน โดยเฉพาะอุตสาหกรรมใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและอุตสาหกรรมสีเขียวที่จะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูง ได้แก่ อุตสาหกรรมดิจิทัล (มูลค่าเงินลงทุนรวม 746,198 ล้านบาท) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า (มูลค่าเงินลงทุนรวม 277,645 ล้านบาท) อุตสาหกรรมการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน 107,655 ล้านบาท และอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน (มูลค่าเงินลงทุนรวม 84,085 ล้านบาท) ตามลำดับ สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในปี 2568 มีจำนวน 2,421 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เงินลงทุน 1,359,925 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในปี 2568 มียอดรวมเงินทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 38.42 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 4,054 โครงการ คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 17.32 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ (2) โครงการปรับเพิ่มเงินทุนรวมทั้งสิ้น 1,404 โครงการ คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 14.10 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ และ (3) เงินทุนจดทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 3,587 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 7.00 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ ทั้งนี้ โครงการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) ในปี 2568 รวมทั้งสิ้น 27.60 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ

ภาพรวมของธุรกิจ ในปี 2568

ธุรกิจโลจิสติกส์: สำหรับปี 2568 ธุรกิจโลจิสติกส์มีการเติบโตที่โดดเด่น บริษัทลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่ม 204,437 ตร.ม. เกินกว่าเป้าหมายของปี 2568 ที่ได้ประกาศไว้ ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสัญญารวม 3,877 ล้านบาท โดยมูลค่าสัญญาในส่วนของโครงการ Built-to-Suit เติบโตกว่า 290% จากปีก่อนหน้า และยังมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงจำนวน 85,149 ตร.ม. โดยปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 3,241,949 ตร.ม. โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทสามารถเซ็นสัญญากับลูกค้าธุรกิจชั้นนำอย่างผู้ค้าปลีกวัสดุก่อสร้างและสินค้าตกแต่งบ้าน ผู้ให้บริการด้านสุขภาพ และล่าสุด บริษัทได้ลงนามในสัญญากับ WGCL ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ชั้นนำพื้นที่ 22,000 ตร.ม. มูลค่าสัญญา 480 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่อีกหลายโครงการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยเซ็นสัญญากับลูกค้าได้เร็วๆ นี้ ด้านโครงการใหม่ที่บริษัทได้เปิดตัวไปก็ได้รับการตอบรับที่ดีอย่างมากจากลูกค้า เช่น โครงการ WHA Mega Logistics Center บางนา-ตราด กม. 23 (ขาเข้า) และ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 ที่ล่าสุดมีผู้เช่าลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่แล้วเกือบเต็มทั้งโครงการ

บริษัทจึงเร่งพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มในทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 (เฟส 3) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.4 โครงการ 2 ที่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทยังเดินหน้าพัฒนาโครงการใหม่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์อย่าง โครงการ WHA Manufacturing Park 331 เพื่อรองรับลูกค้าภาคอุตสาหกรรมที่มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าคุณภาพสูง ที่ยังคงมีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของศูนย์โลจิสติกส์เซ็นเตอร์แห่งแรกที่ประเทศเวียดนามภายในนิคมอุตสาหกรรมมินท์กวาง จังหวัดฮึงเยียน ซึ่งแม้จะเปิดตัวได้ไม่นาน ก็ได้รับกระแสตอบรับที่ดีอย่างมากจากลูกค้าสะท้อนจากพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้วและที่อยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้า เกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่รวมของโครงการโดยในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเป็นประมาณ 3,437,000 ตร.ม. โดยมีโครงการให้เช่าพื้นที่ใหม่ประมาณ 200,000 ตร.ม. และมีแผนการขายทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR รวม 193,000 ตร.ม. มูลค่าราว 4,700 ล้านบาท

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม: ในปี 2568 บริษัทมียอดขายที่ดินรวม 1,340 ไร่ ยอด MOU ที่สูงถึง 1,632 ไร่ และยอดโอนที่ดิน 2,074 ไร่ พร้อมทั้งมียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้าจำนวน 770 ไร่ สะท้อนถึงความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมที่ยังอยู่ในระดับสูง ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้รับปัจจัยบวกจากกระแสการย้ายฐานการลงทุน/การผลิต (Relocation) มาয়ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนปี 2568 มูลค่า 1,876,653 ล้านบาท สูงสุดเป็นประวัติการณ์ นำโดยอุตสาหกรรมดิจิทัลที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด 746,198 ล้านบาท ขณะเดียวกัน ยอดการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) รวม 1,359,925 ล้านบาท เติบโตถึง 66% จากปีก่อนหน้า ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่จากหลายอุตสาหกรรม อาทิ ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงลูกค้ากลุ่มค้าปลีกและร้านอาหารอีกมากกว่า 10 ราย

ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมี 17 นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยและเวียดนาม โดยมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยที่กำลังก่อสร้างและรอการพัฒนา รวม 9,450 ไร่ สำหรับโครงการใหม่ล่าสุดอย่าง WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 5 พื้นที่รวม 6,490 ไร่ ได้รับความสนใจอย่างมากจากกลุ่มลูกค้าภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทเร่งพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการ คาดว่าจะสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงแรกได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

สำหรับประเทศเวียดนาม บริษัทมีนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาแล้ว พื้นที่ 4,241 ไร่ (678.5 เฮกตาร์) ได้แก่ WHA Industrial Zone 1 – Nghe An ที่จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) และ WHA Smart Technology Industrial Zone 1 – Thanh Hoa ที่จังหวัดทัญฮว่า (Thanh Hóa) เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

บริษัทตั้งเป้ายอดขายที่ดินในประเทศไทยและเวียดนามรวมในปี 2569 ไว้ที่ 2,500 ไร่ (ไทย 2,300 ไร่, เวียดนาม 200 ไร่) โดยเน้นการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่อย่างยานยนต์ไฟฟ้า แบตเตอรี่ ดาต้าเซ็นเตอร์ แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (PCB) และเซมิคอนดักเตอร์ เป็นต้น

และล่าสุด ในไตรมาส 1/2569 สัญญา LOI/MOU ได้แปลงเป็นสัญญาซื้อขายเรียบร้อยแล้วกับลูกค้ารายหนึ่ง พื้นที่กว่า 900 ไร่

ธุรกิจสาธารณูปโภค (น้ำ) : สำหรับผลประกอบการของธุรกิจน้ำยังคงทรงตัว บริษัทมีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศรวมในปี 2568 เท่ากับ 159.8 ล้านลูกบาศก์เมตร ในประเทศไทย บริษัทมียอดขายน้ำในปี 2568 จำนวน 121.6 ล้านลูกบาศก์เมตร ปรับตัวลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า จากปริมาณยอดขายน้ำให้กับลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีที่ลดลง ขณะที่ปริมาณยอดขายน้ำดื่มปีของผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม เติบโตกว่า 16% จากปีก่อน เนื่องจากความต้องการใช้น้ำของกลุ่มลูกค้าใหม่ และในปีที่ผ่านมา บริษัทรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (One-time Charge) จำนวน 417 ล้านบาท จากกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการใช้น้ำปริมาณมาก ด้านประเทศเวียดนาม มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมียอดขายน้ำรวมตามสัดส่วนการถือหุ้นในปี 2568 เท่ากับ 38.2 ล้านลูกบาศก์เมตร เติบโตต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำโครงการ Duong River ที่มีการขยายพื้นที่การให้บริการให้กับลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่

บริษัทตั้งเป้ายอดการขายและบริหารจัดการน้ำรวมในปี 2569 ที่ 170 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเป็นยอดขายน้ำในเวียดนาม 41 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเน้นขยายระบบสาธารณูปโภคและพัฒนาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้มีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้า Data Center ที่มีความต้องการใช้น้ำในปริมาณมาก

ธุรกิจไฟฟ้า: สำหรับปี 2568 บริษัทมีปริมาณการขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รวม 220 กิกะวัตต์ชั่วโมง เพิ่มขึ้น 39% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนเซ็นสัญญา เพิ่มจำนวน 45 สัญญา กำลังการผลิตรวมประมาณ 60 เมกะวัตต์ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 350 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ 1,026 เมกะวัตต์ ซึ่งแบ่งเป็นกำลังการผลิตไฟฟ้าที่ดำเนินการแล้วจำนวน 715 เมกะวัตต์ (เป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 186 เมกะวัตต์) และที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 311 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นโครงการพลังงานหมุนเวียนทั้งหมด ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,124 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานหมุนเวียน 596 เมกะวัตต์

ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,124 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานหมุนเวียน 596 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัล: ในปีที่ผ่านมา บริษัทประสบความสำเร็จในการยกระดับไปสู่การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี (Technology-driven Organization) จากการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรในด้านนวัตกรรมดิจิทัล ประกอบกับการพัฒนาโครงการ Digital Transformation และ AI Transformation ในทุกมิติอย่างต่อเนื่อง พร้อมเดินหน้าส่งเสริมศักยภาพบุคลากรด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมผ่านกิจกรรมต่างๆ อาทิ การแข่งขัน “WHA Hackathon 2025: Rise of AI Heroes” เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถด้านดิจิทัล และเตรียมความพร้อมขององค์กรต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เป็นต้น

WHA Digital ยังมุ่งหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ อย่างการพัฒนา Mobilix Software Solution ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มสำหรับจัดการยานพาหนะไฟฟ้า (EV) และแบตเตอรี่ เพื่อสนับสนุนธุรกิจโมบิลิตี และการพัฒนา WHASApp แอปพลิเคชันที่ปฏิวัติการสื่อสารระหว่างลูกค้าและทีมงาน WHA ที่พร้อมด้วยฟีเจอร์ครบครัน ตั้งแต่ CO2ZERO ช่วยบริหารจัดการคาร์บอนฟุตพริ้นท์ระบบห้องประชุม และเมนูลงทะเบียนอบรมอัปสเกล รวมถึงการนัดหมายจัดการขยะรีไซเคิลกับ WeCYCLE

ธุรกิจโมบิลิตี: บริษัทยังมุ่งให้บริการโซลูชันกรีนโลจิสติกส์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทยภายใต้แบรนด์ Mobilix ซึ่งประกอบด้วย 3 บริการหลัก คือ บริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้าครบวงจร สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และโมบิลิตีซอฟต์แวร์โซลูชัน (Mobilix Software Solution) แพลตฟอร์มดิจิทัลอัจฉริยะสำหรับจัดการรถยนต์ไฟฟ้าและแบตเตอรี่ โดย ณ สิ้นปี 2568 มียอดการให้บริการเช่ารถยนต์ไฟฟ้าสะสมรวม 387 คัน

ในปี 2569 บริษัทวางงบลงทุนรวมประมาณ 16,500 ล้านบาท โดยเป็นงบลงทุนสำหรับ 5 กลุ่มธุรกิจของบริษัท ได้แก่ โลจิสติกส์ จำนวน 3,700 ล้านบาท โมบิลิตี จำนวน 600 ล้านบาท นิคมอุตสาหกรรม จำนวน 9,000 ล้านบาท สาธารณูปโภคและพลังงาน จำนวน 2,900 ล้านบาท และดิจิทัล จำนวน 300 ล้านบาท

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน 18,231.8 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 5,135.0 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ 18,107.7 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ 5,260.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(ล้านบาท)	4,214.3	6,152.8	46.0%	14,352.3	18,231.8	27.0%
ต้นทุนรวม	(ล้านบาท)	1,594.1	3,198.0	100.6%	5,214.7	7,834.3	50.2%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(ล้านบาท)	2,272.9	2,612.3	14.9%	7,856.2	9,230.3	17.5%
กำไรสุทธิ	(ล้านบาท)	1,246.7	1,445.2	15.9%	4,359.4	5,135.0	17.8%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Total Revenue and Share of Profit) ¹	(ล้านบาท)	4,316.9	6,120.7	41.8%	14,337.0	18,107.7	26.3%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) ²	(ล้านบาท)	1,216.9	1,474.3	21.1%	4,524.3	5,260.9	16.3%

¹ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

² กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายการพิเศษ

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร ปี 2568 เท่ากับ 18,231.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 ประกอบด้วย ผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ สำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 18,107.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.3% เมื่อเทียบกับปี 2567
- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร (Revenue from Rental Property & Property Management and Share of Profit) และธุรกิจธุรกิจโมบิลิตี้ (Mobility Business) สำหรับปี 2568 รวม เท่ากับ 2,239.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.1% เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า ของคลังสินค้า
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Revenue and Share of Profit from Investments in Joint Ventures from Land Business and Sale of Investment Properties) สำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 10,511.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.7% เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งประกอบด้วย
 - รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2568 จำนวน 8,909.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.0% เมื่อเทียบกับ ปี 2567 โดยปี 2568 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,074 ไร่ ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 2,020 ไร่ ในปี 2567 โดยการโอนที่ดินดังกล่าวในปี 2568 นี้ประกอบด้วย การโอนที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของทั้งหมด จำนวน 1,495 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และการโอนที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 579 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายการการโอนที่ดินดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร)
 - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,602.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.4% จากปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART (ในไตรมาส 2 และ ไตรมาส 4) ซึ่งมีขนาดรายการใหญ่กว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ในปี 2567
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 3,357.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.4% จากปี 2567 เนื่องจากมีรายได้ Capacity Charge เพิ่มขึ้น แม้ว่าปริมาณการใช้น้ำของลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีจะลดลง
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,385.7 ล้านบาท ลดลง 1.0% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรใน SPP ซึ่งเป็นผลจากการคืนต้นทุนก๊าซ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษี
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,337.3 ล้านบาท ลดลง 3.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลงจาก 3.27% ณ สิ้นปี 2567 เป็น 2.99% ณ สิ้นปี 2568
- สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (Net Profit) และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) เท่ากับ 5,135.0 ล้านบาท และ 5,260.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 17.8% และ 16.3% เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และธุรกิจสาธารณูปโภค

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไรฯ	(ล้านบาท)	552.0	577.5	4.6%	1,981.5	2,178.2	9.9%
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และส่วนแบ่งกำไรฯ	(ล้านบาท)	325.3	362.1	11.3%	1,193.7	1,365.7	14.4%
- รายได้จากการบริหารจัดการ ¹	(ล้านบาท)	85.2	83.5	(2.0%)	301.7	344.0	14.1%
- รายได้เงินปันผล	(ล้านบาท)	141.5	131.9	(6.8%)	486.1	468.5	(3.6%)
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	413.4	443.2	7.2%	1,499.6	1,686.9	12.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	74.9%	76.8%	n.a.	75.7%	77.4%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ²	(%)	75.0%	76.8%	n.a.	75.7%	77.5%	n.a.
รายได้จากธุรกิจโมบิลิตี้	(ล้านบาท)	44.3	4.2	(15.4%)	128.7	61.2	(52.4%)
กำไรขั้นต้น (ปรับปรุง) ³	(ล้านบาท)	17.6	3.3	(47.3%)	45.5	6.8	(85.2%)
อัตรากำไรขั้นต้น (ปรับปรุง) ³	(%)	39.8%	44.8%	n.a.	35.3%	35.4%	n.a.
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไรฯ และธุรกิจโมบิลิตี้	(ล้านบาท)	596.3	581.7	(2.4%)	2,110.2	2,239.4	6.1%

¹ รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์

² ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

³ ปรับปรุงโดยรวมรายการตามสัญญาเช่าระหว่างบริษัทในเครือ แต่ไม่รวมรายการจากส่วนธุรกิจที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไรฯ และธุรกิจโมบิลิตี้ สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 581.7 ล้านบาท ซึ่งลดลง 2.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 2,239.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.1% เมื่อเทียบกับปี 2567 ประกอบด้วย

- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไรฯ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 577.5 ล้านบาท และ 2,178.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 4.6% และ 9.9% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าของคลังสินค้า
- รายได้จากธุรกิจโมบิลิตี้ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 4.2 ล้านบาท และ 61.2 ล้านบาท ซึ่งลดลง 15.4% และ 52.4% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า จากข้อพิพาททางกฎหมายของบางสัญญาเช่า

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไรฯ และธุรกิจโมบิลิตี้ สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 73.2% และปี 2568 เท่ากับ 73.4% โดยแบ่งเป็น

- อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 76.8% และ 77.4% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 74.9% และ 75.7% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567
- อัตรากำไรขั้นต้น (ปรับปรุง)¹ จากธุรกิจโมบิลิตี้ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 44.8% และ 35.4% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 39.8% และ 35.3% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567

1 ปรับปรุงโดยรวมรายการตามสัญญาเช่าระหว่างบริษัทในเครือ แต่ไม่รวมรายการจากส่วนธุรกิจที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Land and Sale of Investment Properties Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
จำนวนยอดโอนที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	(ไร่)	351	494	41%	1,370	1,495	9%
จำนวนยอดโอนที่ดินของบริษัทร่วมทุน	(ไร่)	98	217	120%	650	579	(11%)
จำนวนยอดโอนที่ดินรวม	(ไร่)	449	711	58%	2,020	2,074	3%
รายได้จากการขายที่ดิน และส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	1,622.3	3,467.7	113.8%	6,186.8	8,909.9	44.0%
รายได้จากการขายที่ดิน	(ล้านบาท)	1,523.3	3,207.1	32.0%	5,524.8	8,310.2	29.2%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	1,007.9	1,210.7	20.1%	3,367.5	4,259.8	26.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	66.2%	37.8%	n.a.	61.0%	51.3%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ^{1/}	(%)	67.9%	37.8%	n.a.	63.5%	52.9%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมทุน	(ล้านบาท)	99.0	260.7	163.4%	662.0	599.7	(9.4%)
อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทร่วมทุน	(%)	62.3%	62.3%	n.a.	63.9%	59.8%	n.a.
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	909.5	769.3	(15.4%)	929.2	1,602.0	72.4%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	909.5	769.3	(15.4%)	929.2	1,602.0	72.4%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	573.4	302.5	(47.3%)	575.2	589.9	2.6%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	63.0%	39.3%	n.a.	61.9%	36.8%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ^{1/}	(%)	62.8%	39.3%	n.a.	61.7%	36.8%	n.a.
รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	2,531.8	4,237.1	67.4%	7,116.0	10,511.9	47.7%

^{1/} ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 4,237.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 67.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 10,511.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.7% เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน** สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 3,467.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 8,909.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.0% จากปี 2567

ทั้งนี้ ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมด 711 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย (1) ที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของจำนวน 494 ไร่ รับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 3,207.1 ล้านบาท และ (2) ที่ดินส่วนที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 217 ไร่ รับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน จำนวน 260.7 ล้านบาท

สำหรับในปี 2568 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,074 ไร่ ประกอบด้วย (1) ที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของจำนวน 1,495 ไร่ รับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 8,310.2 ล้านบาท และ (2) ที่ดินส่วนที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 579 ไร่ รับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน จำนวน 599.7 ล้านบาท

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 769.3 ล้านบาท ลดลง 15.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการขายทรัพย์สินบางโครงการเข้ากองทรัสต์ WHART แล้วบางส่วนในไตรมาส 2/2568 และบางส่วนในไตรมาส 4/2568 ในขณะที่ปี 2567 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ครั้งเดียวในไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,602.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.4% จากปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART โดยรวมมีขนาดรายการใหญ่กว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ในปี 2567

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 38.1% และ 48.9% ซึ่งลดลงจากอัตรา 65.0% และ 61.1% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567

- อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดิน สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 37.8% และ 51.3% ซึ่งลดลงจากอัตรา 66.2% และ 61.0% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากการขายที่ดินแปลงใหญ่ให้ลูกค้ารายใหญ่ในไตรมาส 4/2568 ในขณะที่ราคาขายสำหรับปี 2568 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 39.3% และ 36.8% ซึ่งลดลงจากอัตรา 63.0% และ 61.9% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 เป็นการขายทรัพย์สินเข้ากอง WHART ในขณะที่ในปี 2567 เป็นการขายทรัพย์สินเข้ากอง WHAIR ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่แตกต่างกัน

รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

1. ธุรกิจสาธารณูปโภค (Utilities Business)

2. งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	708.4	761.1	7.4%	2,969.0	3,269.4	10.1%
- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	579.2	615.6	6.3%	2,470.4	2,698.1	9.2%
- รายได้จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ล้านบาท)	129.2	145.5	12.6%	498.6	571.3	14.6%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	231.8	279.8	20.7%	1,138.1	1,441.8	26.7%
- กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	201.9	234.3	16.1%	969.6	1,229.8	26.8%
- กำไรขั้นต้นจากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ล้านบาท)	29.9	45.5	52.2%	168.5	212.0	25.8%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	32.7%	36.8%	n.a.	38.3%	44.1%	n.a.
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(%)	34.9%	38.1%	n.a.	39.3%	45.6%	n.a.
- อัตรากำไรขั้นต้นจากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(%)	23.1%	31.3%	n.a.	33.8%	37.1%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ^{1/}	(%)	35.1%	39.0%	n.a.	40.6%	46.2%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	4.2	18.1	328.8%	72.2	88.3	22.2%
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(ล้านบาท)	-	-	n.a.	-	-	n.a.
ส่วนแบ่งกำไร จากการดำเนินงาน ^{2/}	(ล้านบาท)	4.2	18.1	328.8%	72.2	88.3	22.2%
รายได้และส่วนแบ่งกำไร ในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	712.7	779.2	9.3%	3,041.3	3,357.8	10.4%

^{1/} ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

^{2/} ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 779.2 ล้านบาท และ 3,357.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 9.3% และ 10.4% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย

- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 615.6 ล้านบาท และ 2,698.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.3% และ 9.2% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 สาเหตุหลักมาจากรายได้ Capacity Charge เพิ่มขึ้น และการปรับขึ้นอัตราค่าบริการน้ำ แม้ว่าปริมาณการใช้น้ำของลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีจะลดลง
- รายได้จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 145.5 ล้านบาท และ 571.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 12.6% และ 14.6% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 ตามจำนวนที่ดินที่โอนเพิ่มขึ้น
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 18.1 ล้านบาท และ 88.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 328.8% และ 22.2% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการดำเนินงานที่ดีขึ้นของ SDWTP ซึ่งมีปริมาณการขายน้ำสูงขึ้นจากการขยายพื้นที่ให้บริการน้ำ

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 36.8% และ 44.1% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 32.7% และ 38.3% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 โดยแบ่งเป็น

- อัตรากำไรขั้นต้นจากส่วนธุรกิจการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 38.1% และ 45.6% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 34.9% และ 39.3% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567
- อัตรากำไรขั้นต้นจากส่วนธุรกิจสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 31.3% และ 37.1% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 23.1% และ 33.8% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567

ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์	(ล้านบาท)	143.3	164.0	14.5%	492.6	539.7	9.6%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	52.5	78.0	48.5%	214.8	228.3	6.3%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	36.7%	47.6%	n.a.	43.6%	42.3%	n.a.
รายได้เงินปันผล ^{1/}	(ล้านบาท)	-	-	n.a.	57.5	49.7	(13.5%)
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้า	(ล้านบาท)	67.3	206.0	206.3%	865.2	920.4	6.4%
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(ล้านบาท)	(102.6)	32.1	131.3%	15.3	124.2	712.6%
ส่วนแบ่งกำไร ในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน ^{2/} (Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	169.9	173.9	2.4%	849.9	796.2	(6.3%)
รายได้และส่วนแบ่งกำไร ในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	313.1	337.9	7.9%	1,400.0	1,385.7	(1.0%)

^{1/} รายได้เงินปันผลจากบริษัท โกลว์ โอพีพี จำกัด

^{2/} ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 337.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9% และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,385.7 ล้านบาท ลดลง 1.0% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

- รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 164.0 และ 539.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 14.5% และ 9.6% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่ขายได้
- รายได้เงินปันผลรับจากบริษัท โกลว์ โอพีพี จำกัด สำหรับปี 2568 เท่ากับ 49.7 ล้านบาท ลดลง 13.5% จากปี 2567
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 173.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งขาดทุนฯ ใน IPP ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากอัตรากำไรด้านพลังงาน (Energy Margin) ที่สูงขึ้น และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 769.2 ล้านบาท ลดลง 6.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากส่วนแบ่งกำไรฯ ใน SPP ลดลง ซึ่งเป็นผลจากการคืนต้นทุนก๊าซ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษี และไม่มีรายได้จากการเคลมประกันเช่นเดียวกับที่รับรู้ในปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 47.6% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 36.7% ในไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 42.3% ลดลงจากอัตรา 43.6% ในปี 2567

รายได้อื่น (Other Income)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้อื่น							
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ ^{/1}	(ล้านบาท)	44.4	97.0	118.2%	303.9	353.9	16.5%
รายได้อื่นๆ ^{/2}	(ล้านบาท)	118.6	87.8	(25.9%)	365.7	258.9	(29.2%)
รวมรายได้อื่น	(ล้านบาท)	163.0	184.8	13.4%	669.6	612.8	(8.5%)

^{/1} รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ ไม่รวมรายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์ และเงินปันผลจากบริษัท โกลว์ โอพีพี จำกัด

^{/2} รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 184.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 13.4% และปี 2568 เท่ากับ 612.8 ล้านบาท ซึ่งลดลง 8.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

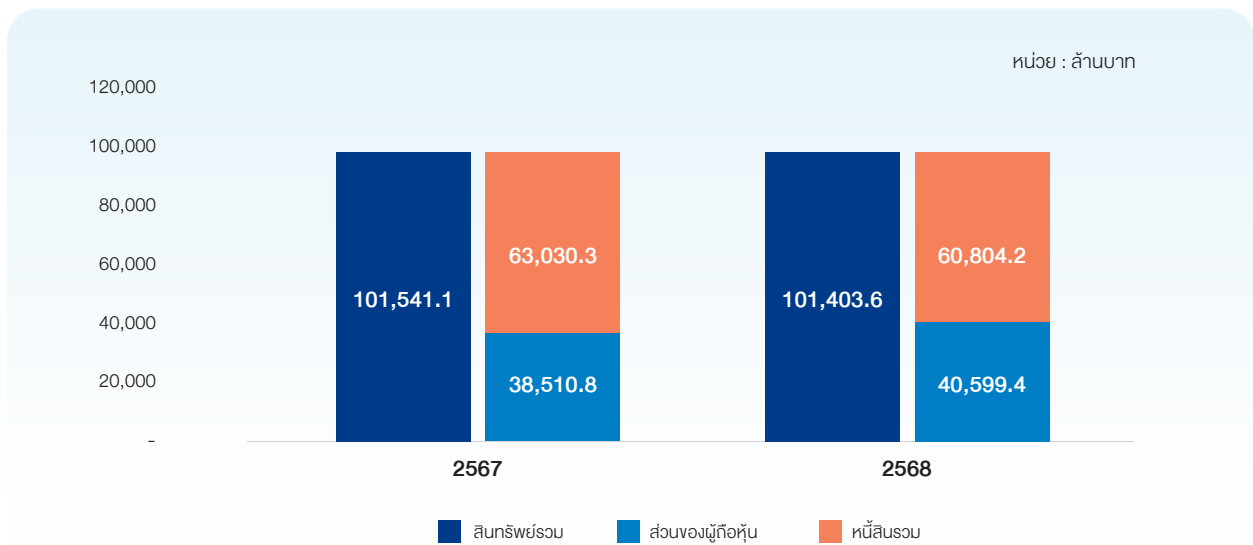
- **รายได้เงินปันผลและค่าบริการจัดการ** สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 97.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 118.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมทุน (WGCL) เพิ่มขึ้น 16.9 ล้านบาท และการรับรู้รายได้ค่าบริการจัดการจากโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทร่วมทุน (WHAIER) เพิ่มขึ้น 34.0 ล้านบาท และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 353.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.5% จากปี 2567 เนื่องจากมีรายได้จากการโอนสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน จำนวน 91.6 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 ในขณะที่ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทอื่นลดลงเล็กน้อย
- **รายได้อื่นๆ** สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 87.8 ล้านบาท และ 258.9 ล้านบาท ซึ่งลดลง 25.9% และ 29.2% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(ล้านบาท)	109.8	207.5	89.0%	362.7	574.2	58.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(ล้านบาท)	540.3	697.8	29.1%	1,609.5	1,921.3	19.4%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(ล้านบาท)	346.6	318.2	(8.2%)	1,378.0	1,337.3	(3.0%)
รวมค่าใช้จ่าย	(ล้านบาท)	996.7	1,223.4	22.7%	3,350.2	3,832.8	14.4%

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 207.5 และ 574.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 89.0% และ 58.3% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นที่ดินของบริษัทฯ
- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 697.8 และ 1,921.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 29.1% และ 19.4% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการตั้งสำรองของธุรกิจโมบิลิตี้ (Mobility Business) เนื่องจากมีข้อพิพาททางกฎหมายในสัญญาเช่าของลูกค้าบางราย และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้น
- **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน** สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 318.2 และ 1,337.3 ล้านบาท ซึ่งลดลง 8.2% และ 3.0% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลง จาก 3.27% ณ สิ้นปี 2567 เป็น 2.99% ณ สิ้นปี 2568

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2568 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 101,403.6 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 101,541.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,615.6 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และจ่ายปันผล
2. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,268.9 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ
3. การเพิ่มของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,039.0 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 60,804.2 ล้านบาท ลดลง 2,226.1 ล้านบาท จาก 63,030.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ลูกค้า และรับรู้เป็นรายได้จากการขายที่ดิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 40,599.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 2,088.6 ล้านบาท จาก 38,510.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	(%)	54.0%	48.7%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	(%)	30.4%	28.2%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.6	1.5
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.0	1.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	15.3	14.0
ระยะเวลารับชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	75.0	46.4
อัตรากาเมืองจริง	(%)	16.9%	9.1%

เครดิตเทอม

สำหรับปี 2568 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 14.0 วัน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางบริษัทฯ ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ ซึ่งเป็นผลจากความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและติดตามการชำระเงินของลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ

สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยในสำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีระยะเวลารับชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 46.4 วัน ซึ่งลดลงจาก 75.0 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่จะชำระเงินให้แก่ลูกค้าจะถูกกำหนดโดยการให้เครดิตเทอมจากลูกค้าแต่ละราย ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าหรือการให้บริการ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการชำระเงินให้แก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเครดิตเทอมและไม่ให้เกิดการจ่ายชำระล่าช้า ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระเงินให้แก่ลูกค้าแต่อย่างใด และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเครดิตเทอมที่กำหนดไว้ได้อย่างปกติ

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 6,089.1 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 553.4 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 9.1% ซึ่งต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้ที่ 20.0% เป็นผลมาจากความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษี

การพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร (Sustainability Development)

บริษัท มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจโดยผสมผสานหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ เข้ากับกลยุทธ์องค์กรอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่า เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม จากความมุ่งมั่นและการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องดังกล่าว ส่งผลให้บริษัท ได้รับการยอมรับและรางวัลเกียรติยศด้านความยั่งยืนทั้งในระดับสากลและระดับประเทศ

สำหรับความสำเร็จบนเวทีระดับสากล บริษัท ได้ต่อยอดความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยได้รับการประกาศให้เป็นอันดับ 1 ของโลกและได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืน S&P Global ในระดับ Top 1% ในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Management & Development) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จากการประกาศผล Sustainability Yearbook 2026 โดย S&P Global ซึ่งนับเป็นการติดอยู่ในทำเนียบธุรกิจที่มีความยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 4

สำหรับความสำเร็จในระดับประเทศ บริษัท ได้รับรางวัล SET Awards of Honor ในกลุ่ม Sustainability Excellence เนื่องจากได้รับรางวัล Best Sustainability Awards ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 รวมทั้งยังได้รับรางวัล Best Innovative Company Awards ในกลุ่ม Business Excellence จากนวัตกรรม “Mobilix” นวัตกรรมโซลูชันกรีนโลจิสติกส์แบบครบวงจร จากงาน SET Awards 2568 ควบคู่ไปกับความสำเร็จดังกล่าว บริษัท ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ที่ระดับสูงสุด “AAA” เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน และติดอันดับดัชนีหุ้นยั่งยืนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property and Construction) ต่อเนื่องยาวนานถึง 6 ปี จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่บูรณาการความยั่งยืนเข้ากับกลยุทธ์ทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นด้านความยั่งยืนที่ครอบคลุมทั้งระบบนิเวศธุรกิจ โดยในปี 2568 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (WHAUP) รวมถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (WHAIR) เป็นรายชื่อหลักทรัพย์จดทะเบียนที่ได้รับการคัดเลือกจากสถาบันไทยพัฒน์ให้เข้าอยู่ในทำเนียบของกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2568 สะท้อนถึงการยึดมั่นต่อแนวทางการพัฒนาสู่ความยั่งยืนในทุกมิติอย่างต่อเนื่องยาวนาน

ในด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) บริษัทได้รับผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies: CGR) ประจำปี 2568 ในระดับ “5 ดาว” หรือ “ดีเลิศ” (Excellent CG Scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ภายใต้การสนับสนุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (SEC) โดยได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่ม Top Quartile ของบริษัทจดทะเบียนที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดระหว่าง 30,001–100,000 ล้านบาท ซึ่งเป็น 1 ใน 19 บริษัท ที่ได้รับการจัดอันดับอยู่ในกลุ่มดังกล่าว ตลอดจนได้รับการยกย่องในระดับภูมิภาคให้เป็น 1 ใน 16 บริษัทจดทะเบียนไทยที่ดีอันดับ “ASEAN Top 50 PLCs” ซึ่งเป็นโครงการริเริ่มโดยหน่วยงานกำกับดูแลตลาดทุนในภูมิภาคอาเซียน (ASEAN Capital Markets Forum: ACMF) จากการประเมิน ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) ซึ่งใช้เกณฑ์ใหม่ที่เข้มข้นตามหลักการ G20/OECD ฉบับปี 2023 ความสำเร็จทั้งหมดนี้ ล้วนเป็นเครื่องยืนยันถึงความตั้งใจจริงของบริษัท ในการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน และพร้อมเติบโตอย่างยั่งยืนเคียงข้างทุกภาคส่วน

• การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

กลยุทธ์การบริหารจัดการน้ำและพลังงาน

บริษัท ให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) โดยมีแนวทางที่ครอบคลุมในการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งเริ่มตั้งแต่การจัดการแหล่งน้ำ การผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม การผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม การบำบัดน้ำเสีย และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ รวมไปถึงการลดการสูญเสียในกระบวนการผลิตและการส่งจ่ายน้ำ ด้วยแนวทางนี้ บริษัทสามารถลดความเสี่ยงและดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบ

บริษัท ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการค้นหาแหล่งน้ำใหม่ เพื่อลดการพึ่งพาน้ำจากแหล่งน้ำผิวดิน และน้ำบาดาลที่หมดลงต่าง ๆ มาปรับใช้ในกระบวนการจัดการน้ำ หนึ่งในโครงการหลักคือโครงการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Water Reclamation) บริษัท มีการตั้งเป้าหมายระยะยาวในการเพิ่มปริมาณการจำหน่ายของ Water Reclamation เป็น 24.25 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งสามารถช่วยลดปริมาณการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติประมาณ 25.00 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ภายในปี 2573 เทียบเท่าปริมาณการใช้น้ำของประชากรกว่า 685,000 คน โดย ณ สิ้นปี 2568 ปริมาณการจำหน่ายของ Water Reclamation เท่ากับ 8.76 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งสามารถลดการใช้น้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติได้ 9.47 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ทั้งนี้ บริษัทยังมุ่งมั่นที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการด้านสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า และจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

	หน่วย	2567	2568
ปริมาณ Water Reclamation สำหรับขายลูกค้า	ลูกบาศก์เมตร	7,635,533	8,759,266
ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ*	ลูกบาศก์เมตร	8,374,959	9,468,763

* ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ หมายถึง การนำน้ำเสียที่ผ่านกระบวนการบำบัดกลับมาใช้ใหม่ อาทิ นำมาผลิตเป็นน้ำผลิตภัณฑ์ทางเลือก และการนำน้ำมาใช้ประโยชน์ในเชิงอุปโภค อาทิ รดน้ำต้นไม้ เป็นต้น เพื่อลดการพึ่งพาการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ

สำหรับธุรกิจด้านพลังงาน บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการรับมือกับปัญหาภาวะโลกร้อนและผลกระทบของก๊าซเรือนกระจกต่อสิ่งแวดล้อม ผ่านการสร้างโครงสร้างพื้นฐานเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างยั่งยืน โดยการนำเทคโนโลยีในปัจจุบันและแสวงหานวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ เพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่าเพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่า บริษัทมุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) สำหรับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขต 1 และ 2 ภายในปี 2573 และเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 ตามแนวทาง SBTi (Science Based Targets Initiative) ซึ่งครอบคลุมการตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขต 1 และ 2 (Absolute Emission) ลง 42% ในปี 2573 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2564 อีกทั้งบริษัทได้นำเสนอทางเลือกที่ตอบโจทย์ลูกค้าด้านพลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งบริษัทเป็นผู้ลงทุนและติดตั้งระบบให้แก่ลูกค้า โดยมีการทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระยะยาว (PPA) เพื่อให้ลูกค้าได้รับประโยชน์จากพลังงานที่สะอาดและยั่งยืน โดย ณ สิ้นปี 2568 บริษัท มีการเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) กับลูกค้าอุตสาหกรรม (Private PPA) รวมทั้งหมด 350 เมกะวัตต์ ซึ่งพลังงานไฟฟ้าที่ผลิตได้จากพลังงานแสงอาทิตย์ สามารถใช้ทดแทนการจ่ายไฟฟ้าจากระบบจ่ายพลังงาน (Grid) และสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2 สู่สิ่งแวดล้อมได้ราว 72,956 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

	หน่วย	ปี 2567	ปี 2568
การเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาสะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	290	350
จำนวนไฟฟ้า COD สะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	151	165
จำนวนการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop)	กิโลวัตต์-ชั่วโมง	157,354,758	219,683,415
การลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	61,808	72,956

- **การจัดการด้านสังคม**

การดำเนินโครงการเพื่อสังคมและความยั่งยืนของบริษัท

บริษัท มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการบูรณาการมิติทางสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล (ESG) เพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกและยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนอย่างเป็นรูปธรรม บริษัท ได้ดำเนินโครงการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมโดยมุ่งเน้นใน 5 ด้านหลัก โดยมีตัวอย่างโครงการที่บริษัท ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ด้านการศึกษา

บริษัท มุ่งลดความเหลื่อมล้ำและขยายโอกาสทางการศึกษาให้แก่เยาวชนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ผ่านการมอบทุนและอุปกรณ์การศึกษา นอกจากนี้ ยังมีโครงการครูอัตราจ้าง เพื่อสนับสนุนการจ้างครูเพิ่มเติมให้โรงเรียนที่มีนักเรียนเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ตลอดจนเสริมสร้างทักษะผ่านโครงการดับบลิวเอชเอค่ายภาษาอังกฤษ (WHA English Camp) นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมแห่งการเรียนรู้ โดยได้ปรับปรุงสนามกีฬาและภูมิทัศน์ของสถานศึกษา ควบคู่ไปกับการต่อยอดโครงการ WeCYCLE ในการสนับสนุนสื่อการเรียนรู้เพื่อส่งเสริมพฤติกรรมรักการอ่านให้แก่เยาวชน

2. ด้านสุขภาพและคุณภาพชีวิต

บริษัทห่วงใยสุขภาพของประชาชนและพนักงาน โดยสนับสนุนโครงการวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่ให้แก่ผู้สูงอายุและประชาชนกลุ่มเสี่ยงในชุมชนรอบนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งสนับสนุนอุปกรณ์ทางการแพทย์และมอบผ้าปูเตียงอ็อปโซเคิลทำจากขวดพลาสติกใช้แล้วจากโครงการ WeCYCLE ท่อด้วยเทคโนโลยีพิเศษ QVIRA ผสมสารฆ่าเชื้อไวรัสและแบคทีเรีย มอบให้โรงพยาบาลท้องถิ่น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลสุขภาพของประชาชน นอกจากนี้ บริษัท ยังจัดกิจกรรม One WHA Run งานวิ่งเพื่อสุขภาพ รวมถึงกิจกรรมสนับสนุนด้านกีฬา เพื่อกระตุ้นให้พนักงานและชุมชนใส่ใจการออกกำลังกาย และกิจกรรมรับบริจาคโลหิตที่อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ และนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอเพื่อสนับสนุนการจัดหาโลหิตสำรองให้แก่สถานพยาบาล อีกทั้งยังมีโครงการให้ความรู้ด้านสุขภาพแก่พนักงานและชุมชน ผ่านแอปพลิเคชัน WHAbit รวมถึงการอบรมการปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการช่วยชีวิตให้กับพนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ

3. ด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัท ขับเคลื่อนเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ผ่านการดำเนินโครงการ WeCYCLE เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะและรีไซเคิล ลดปริมาณขยะฝังกลบ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โครงการนี้ได้รับความร่วมมือจากภาคธุรกิจ ชุมชน และสถาบันการศึกษาในการรวบรวมขยะพลาสติก กระดาษ และน้ำมันพืชใช้แล้ว เพื่อนำไปรีไซเคิลหรืออ็อปโซเคิลเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น กระเป๋านักเรียนและของใช้ในโรงเรียน ผลิตภัณฑ์ส่งเสริมการเรียนรู้ในห้องสมุด และน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีการจัดกิจกรรม WeCYCLE Learn & Share ให้กับสมาชิกโครงการ WeCYCLE เพื่อให้ความรู้เรื่องการคัดแยกขยะอย่างถูกต้อง และกิจกรรมสายสืบสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่เยาวชนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงโครงการบ้านนอรั้งหมาจากวัสดุไม้พาเลทจากการบรรจุแผง Solar Cell เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าตามแนวทาง 3Rs : Reduce – Reuse – Recycle และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท ยังดำเนินโครงการปลูกป่าและอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวรอบนิคมอุตสาหกรรมและช่วยดูดซับก๊าซเรือนกระจก นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA Clean Water for Planet ส่งเสริมการบำบัดน้ำเสียโดยใช้ระบบบึงประดิษฐ์ เพื่อเพิ่มคุณภาพน้ำในพื้นที่ชุมชนและสนับสนุนการมีแหล่งน้ำสะอาดที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

4. ด้านการสร้างโอกาสทางอาชีพและเศรษฐกิจชุมชน

บริษัท มุ่งสร้างความเข้มแข็งให้เศรษฐกิจฐานรากผ่านการส่งเสริมโครงการ WHA ปันกัน เพื่อสนับสนุนสินค้าท้องถิ่นและวิสาหกิจชุมชน โดยเปิดพื้นที่ให้ชุมชนได้นำผลิตภัณฑ์มาจำหน่ายผ่านช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ ตลอดจนจัดกิจกรรมตลาดนัดชุมชนภายในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ และยังได้จัดโครงการ WHA ปันกัน สัญจร นำร้านค้าชุมชนในโครงการ WHA ปันกัน ร่วมกิจกรรมตลาดนัดร่วมกับบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ เช่น บริษัท ออโต้ฮิลล์แอนด์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอสเอไอซี มอเตอร์ - ซีพี จำกัด และบริษัท ฟาบริเนท จำกัด และยังขยายไปนอกพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ เช่น มีสุขฟาร์ม ช่วยเพิ่มรายได้และเพิ่มช่องทางการจำหน่ายสินค้าให้กับร้านค้าชุมชนในโครงการ

นอกจากนี้ ยังให้การสนับสนุนผลิตภัณฑ์ชุมชนในโครงการของชาวนปีใหม่เพื่อนำสินค้าของชุมชนไปใช้เป็นของขวัญให้กับลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ อีกทั้งบริษัท ยังให้การสนับสนุนคนในชุมชนใช้พื้นที่ว่างเปล่านอกนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอเพื่อการเกษตรกรรม โดยให้ประชาชนในท้องถิ่นเช่าพื้นที่เพาะปลูกในราคาประหยัด เพื่อให้ชุมชนมีแหล่งรายได้ที่มั่นคง ลดปัญหาการบุกรุกพื้นที่ป่า และส่งเสริมการทำเกษตรกรรมอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA E-Job Pool เชื่อมโยงผู้สมัครงานกับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขต EEC ช่วยให้บริษัทต่าง ๆ สามารถประชาสัมพันธ์ตำแหน่งงานและคัดเลือกผู้สมัครได้สะดวกมากยิ่งขึ้น โดย WHA E-Job Pool เริ่มให้บริการตั้งแต่ปี 2560 ถึงปัจจุบัน ถือเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการจ้างงานและเสริมสร้างศักยภาพให้กับภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากมีบริษัทที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอในช่วงปี 2560 ถึงปัจจุบัน มากกว่า 300 บริษัท ซึ่งช่วยกระตุ้นให้เกิดการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมไปแล้วหลายหมื่นอัตรา

5. ด้านศาสนา ประเพณี และวัฒนธรรม

บริษัท ร่วมสืบสานและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่นเพื่อกระชับความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและหน่วยงานภาครัฐ ผ่านการสนับสนุนกิจกรรมทางศาสนาและประเพณีสำคัญ อาทิ พิธีถวายผ้าป่าสามัคคี พิธีถวายผ้ากฐินสามัคคี พิธีทำบุญร่วมขบวนแห่เทียนพรรษา ประเพณีลอยกระทง ประเพณีวิ่งควาย ประเพณีเผาข้าวหลาม กิจกรรมดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีในการอนุรักษ์และสืบสานวัฒนธรรมท้องถิ่นระหว่างบริษัท หน่วยงานภาครัฐ และชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนส่งเสริมการอยู่ร่วมกัน การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนอย่างเกื้อกูลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ตลอดปี 2568 บริษัท ได้บูรณาการความรับผิดชอบต่อสังคมเข้ากับกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมขับเคลื่อนสังคมไทยสู่อนาคตที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง ตามแนวทาง “WHA : WE SHAPE THE FUTURE”

12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

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

13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)

- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

(ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

- 13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 48 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 7.1973 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 17,744.54 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 24 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 1.1322 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 1,496.94 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในช่วงตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์จนถึงปี 2561 กองทรัสต์จ่ายเงินปันผลในอัตรารวมที่ 2.9657 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 2,456.53 ล้านบาท และกองทรัสต์จ่ายเงินลงทุนในอัตรารวมที่ 0.8449 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินที่ 646.28 ล้านบาท และตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป กองทรัสต์มีประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	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	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	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	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	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	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (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	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2567

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2567	7 มิถุนายน 2567	0.1915	-	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2567	6 กันยายน 2567	0.1930	-	0.1930
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2567	13 ธันวาคม 2567	0.1930	-	0.1930
4	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567	19 มีนาคม 2568	0.1358	0.0602	0.1960
รวม			0.7133	0.0602	0.7735

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2568

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทริสต์ (บาท)		
			เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	0.1915	-	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	5 กันยายน 2568	0.1717	0.0213	0.1930
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	13 ธันวาคม 2568	0.1930	-	0.1930
4	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568	20 มีนาคม 2569	0.1212	0.0748	0.1960
รวม			0.6774	0.0961	0.7735
รวมทั้งหมด			4.3991	0.1912	4.5903

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เวคาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เวคาน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ <u>กรณีทรัพย์สินอื่น</u> ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนของทรัพย์สิน		รายการ	
	NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	อัตรา % ของ NAV ภายหลังการชำระหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของทรัพย์สิน ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	รายเดือน	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของทรัพย์สิน	รายเดือน	-
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ¹ ค่าคอมมิชชั่นค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)	รายปี	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เข้ามาทำงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ไม่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

¹ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ใช่ผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำตัวๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น - การจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการทำการธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือทบทวน	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินทุน หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง

- การวางผังสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์

- การเก็บ และกำจัดขยะ

- การวางผัง หรือ วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ

ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสิทธิของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ

- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง

- การซ่อมแซม และการติดตั้งระบบต่าง ๆ ที่มีความจำเป็นเพิ่มเติม

- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง พื้น หลังคา) เป็นต้น

คำอธิบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ใช้ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การระดมทุน 	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 					
(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย คำสาธนาญไปโลก ค่าธรรมเนียมธนาคาร คำนับน เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือออกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสารข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครึ่ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการทำการธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอาทการเสตมปี ค่าบริหารการทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(7) ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-	
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย กรัพยสินหลักทรัพยของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	IVดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IVดาน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิน อื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลัก ทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบ บัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบริการวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อ หน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และ แบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายและ ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครั้ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการทำการธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามกองงานหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ป้องกันหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

คำอธิบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IWदान % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลือกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

15. รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.013/2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางหยดพลอย จ.คุโนปกรณ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2

KAsset Call Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

CSJ
หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย

16. ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวปรากฏดังนี้

16.1 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันที่ผ่านมาของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็น และความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.1) ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในปี 2557 (ประกอบด้วยการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรดเจด 1	4,385.24 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์ เข้าลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และ ศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีการปลูกสร้างได้ขึ้นทั้งในประเทศ และต่างประเทศเป็นผู้ใช้ มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นกองทรัสต์	การลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์ เข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 3.92 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และ ศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ในอนาคต
1.2) ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ (ประกอบครั้งนี้) ของกองทรัสต์ในปี 2558 (ประกอบด้วยการซื้อที่ดินและสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 (2) โครงการโครงการดับบลิวเอชเอ อีตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี (3) โครงการโครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	4,645.91 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีการปลูกสร้างได้ขึ้น ทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้ใช้ และมีอัตรา การปล่อยเช่าพื้นที่ในระดับที่สูง โครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นกองทรัสต์	ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักสำหรับการลงทุน เพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดย ผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 8.53 ซึ่งเป็นมูลค่า การลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการ ที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของ ทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ในอนาคตได้

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.3) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (เพิ่มทุนครั้งที่สอง) ของกองทรัสต์ในปี 2559 ทรัสต์ซึ่งจะดำเนินการในนามของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 2 โครงการ ได้แก่</p> <p>(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5</p> <p>(2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง</p>	<p>4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน</p> <p>รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สอง เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลัสสิคัมเทียบเท่ามาตรฐานของ ทรัสต์อื่นของกองทรัสต์ โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง และบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย</p> <p>ถือว่าโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป</p>	<p>ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลัก สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง มีราคาการลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคาร คลัสสิคัมที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคต</p>
<p>1.4) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามของกองทรัสต์ ในปี 2560</p> <p>ทรัสต์ซึ่งจะดำเนินการในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และสัญญาจ้างงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ “WHA Group” จำนวน 4 โครงการ ได้แก่</p> <p>(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 ไร่เจด 1</p> <p>(2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 (อาคาร C และอาคาร M)</p> <p>(3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สำลูกกา</p> <p>(4) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไร่เจด 1</p>	<p>3,090.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน</p> <p>รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สาม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลัสสิคัมเทียบเท่ามาตรฐานของ ทรัสต์อื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป</p>	<p>กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่ราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลัสสิคัมที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ในอนาคต</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.5) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ (เพิ่มเติมครั้งที่สาม) ของกองทรัสต์ในปี 2561 คริสตี้ซิงเกอร์ทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร คลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างรถบรรทุกและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 4 โครงการ</p> <p>(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พร.รา 2 กม.35</p> <p>(2) โครงการโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2</p> <p>(3) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)</p> <p>(4) โครงการติออสจี้ที สระบุรี</p>	<p>4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและเข้าสู่โดยที่สี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลัสสินค้าเทียบเท่ากับมาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่เส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบ การของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป</p>	<p>กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,880.25 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินราคาต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากการดำเนินการ การทำให้องค์กรทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและ เป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่องค์กรทรัสต์ WHART และ ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต</p>
<p>1.6) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า (เพิ่มเติมครั้งที่สี่) ของกองทรัสต์ในปี 2562 คริสตี้ซิงเกอร์ทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร คลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างรถบรรทุกและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 5 โครงการ ได้แก่</p> <p>(1) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แครีชีลโมเออร์ ออโทไกฟ ซีเอ็มที</p> <p>(2) โครงการดับบลิวเอชเอ โรดลิง เฟคเกอร์</p> <p>(3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)</p> <p>(4) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2</p> <p>(5) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)</p>	<p>4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้า เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้งห้าโครงการมีคุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่า มาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่เส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นโครงการที่มีศักยภาพ ในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและ ผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นและช่วยกระจายความเสี่ยงของการ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง เป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกอง ทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อ กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป</p>	<p>กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,880.25 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินราคาต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากการดำเนินการ การทำให้องค์กรทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและ เป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลัง สินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่องค์กรทรัสต์ WHART และ ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.7) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก (ปีบัญชีครั้งที่ห้า) ของกองทรัสต์ในปี 2563</p> <p>ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือและอุปกรณ์ สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 3 โครงการ ได้แก่</p> <p>(1) โครงการดินบิลวอชเอ แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมบงโปรเจกต์ 1 (อาคาร A)</p> <p>(2) โครงการดินบิลวอชเอ แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมบงโปรเจกต์ 2</p> <p>(3) โครงการดินบิลวอชเอ-เคพีเอ็น แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร D,I,F,G)</p>	<p>3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนค่าธรรมเนียมรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการมีคุณภาพของอาคารดีมีพื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงสะดวก รวมถึงการบริการอย่างครบวงจร โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นส่วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป</p>	<p>กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต อีกทั้งราคาค้างกล่าว ยังเป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.8) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด (เพิ่มทุนครั้งที่หก) ของกองทรัสต์ในปี 2564</p> <p>จะซื้อ-ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและพื้นที่ก่อสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดินและพื้นที่ก่อสร้าง สัญญาเช่าที่จอดรถ สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน สัญญาจ้างงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>ได้แก่</p> <p>(1) โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โฮสเทลล์ เซ็นเตอร์ ฝั่งน้อย 62</p> <p>(2) โครงการดับบลิวเอชเอ แมกซ์ โฮสเทลล์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ฝั่งเจค 3 (อาคาร B,C,D)</p> <p>(3) โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค</p>	<p>5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพเทียบเท่ากับมาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการนี้อยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับคลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราดนั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและสามารถออกสู่ถนนสายหลายสายได้สะดวก ในขณะที่โครงการบริเวณอำเภอวังน้อย มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครและนิคมอุตสาหกรรม โดยทำเลดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักสู่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ และที่บริเวณอำเภอบางปะกง ตั้งอยู่ในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งมีอุตสาหกรรมเป้าหมายเป็นกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ อีกทั้งยังได้เปรียบในแง่ความสะดวกในการเดินทางเนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีระยะทางที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร โดยใช้ทางพิเศษบูรพาวิถี (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี) จึงตอบสนองความต้องการของภาคธุรกิจ E-Commerce ได้เป็นอย่างดี</p> <p>นอกจากนี้ โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมมีกลุ่มผู้เช่าที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจที่มั่นคง และมีการเติบโต อีกทั้งยังมีอายุสัญญาเฉลี่ยที่ยาว ทำให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ WHART ต่อไป</p>	<p>- กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดในราคาต้นทุนรวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย WHART ในอนาคต</p> <p>ราคาต้นทุนรวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ: รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ: รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดนี้ คาดว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นจะได้รับการผลตอบแทนในอัตราที่เพิ่มขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ WHART</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.9) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (เพื่อบริการที่จัด) ของกองทรัสต์ในปี 2565</p> <p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและพื้นที่ก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายยานพาหนะ ระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 5 โครงการ ได้แก่</p> <p>(1) โครงการดับบลิวเอชเอ แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร B,C,D)</p> <p>(2) โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี</p> <p>(3) โครงการดับบลิวเอชเอ แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)</p> <p>(4) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร J,K,L, M,N)</p> <p>(5) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัณน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4</p>	<p>4,050.86 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 5 โครงการ มีอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงาน ที่มีความเกี่ยวข้องกับมาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบัน</p> <p>กองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับบริเวณอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ นั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งได้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และสามารถออกสู่ถนนสายหลักหลายสายได้สะดวก ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย ในขณะที่ยังคงมีการทำเลบริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร โดยทำเลดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักสู่ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศและที่โครงการบริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้า อีกทั้งยังห่างจากท่าเรือสำเภาแหลมฉบังประมาณ 25 กิโลเมตร</p> <p>โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป</p> <p>นอกจากนี้ กลุ่มผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ถือเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพและอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต อีกทั้งยังมีระยะเวลาเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าที่ยาว ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงทางรายได้ที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน</p>	<p>- กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เพิ่มเติมครั้งที่แปดในราคาข้างลงทุนรวมไม่เกิน 4,050.86 ล้านบาท (ชำระในวันที่ยกทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ ยานพาหนะ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 และโครงการดับบลิวเอชเอ แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วง รวมเป็นจำนวน 96,917,124 บาท และ 1,981,097 บาท ตามลำดับ นอกจากนี้ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี และโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล แมก: ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัณน้อย 63 กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 18,500,000 บาท และ 106,000,000 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 4,050.86 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเช่าลงทุนในทรัพย์สินอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่มีความสำคัญทั้งในด้านของอาคารและกลุ่มผู้เช่า อยู่ในทำเลที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทย และมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.10) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า (เพื่อบุคคลที่แปด) ของกองทรัสต์ในปี 2566 คริสต์ซึ่งกระทำให้มาของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ได้แก่</p> <p>(1) โครงการดับบลิวเอชเอ แมก- ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)</p> <p>(2) โครงการดับบลิวเอชเอ แมก- ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมบัว โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)</p> <p>(3) โครงการดับบลิวเอชเอ แมก- ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)</p>	<p>3,566.48 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนค่าธรรมเนียมนิติกรรมและค่าใช้จ่ายจากรัฐบาลและค่าใช้จ่าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการมีคุณภาพของอาคารคลึงกันค่าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพมากตามแนวโน้มได้สะดวก ทำเลสำหรับบริเวณอำเภอ บางสาธง จังหวัดสมุทรปราการ นั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและเชื่อมต่อกับถนนสายหลักที่สำคัญหลายสายได้อย่างสะดวก ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย ในขณะเดียวกันโครงการบริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม โดยอยู่ห่างจากท่าเรือ น้ำลึกแหลมบัวประมาณ 25 กิโลเมตร ทำให้สะดวกแก่การรับและขนส่งสินค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ</p>	<p>- กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่ยื่นขอเพิ่มมูลค่า WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอแมก- ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทุกโครงการ เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินอาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่มีคุณภาพทั้งในด้านของอาคารและกลุ่มผู้เช่า อยู่ภายใต้ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศ และมีความสำคัญในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ WHART ในอนาคต</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.11) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ ของกองทรัสต์ ในปี 2568 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญา สัญญาเช่าอาคาร สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือและอุปกรณ์ กับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ “WHA” ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา- โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L และ Q)</p>	<p>808.08 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ-สรณตลอด จนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอาคาร คลังสินค้ามีคุณภาพเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่ในตำแหน่งยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ มีผู้เช่าเต็มพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยยาว สามารถสนับสนุนผลการดำเนินงานที่ดีในอนาคต และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุน</p>	<p>กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบ ในราคาเข้าลงทุนไม่เกิน 966,424,558.81 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีที่ดินและค่าโอน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วง เป็นจำนวน 158,344,558.81 บาท ทั้งนี้ มูลค่าราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 808,080,000 บาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของสิ่งหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.12) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบเอ็ดของกองทรัสต์ในปี 2568 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและบันทึกรายการที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าอาคาร สัญญาซื้อขายระบบเครื่องมือ และอุปกรณ์ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ “WHA” ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบเอ็ด ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ ถนน 21 (อาคาร C และ R)</p>	<p>769.34 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ-รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบเอ็ด เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงโอกาสของทรัพย์สินที่มีคุณภาพเทียบเท่ากับมาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่ในตำแหน่งยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ มีผู้เช่าเต็มพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยยาว สามารถสนับสนุนผลการดำเนินงานที่ดีในอนาคตและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุน</p>	<p>กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบเอ็ด ในราคาการลงทุนรวมไม่เกิน 936,016,422.37 บาท (ชำระในวันถัดจากทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคารคลังสินค้าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อทรัพย์สินเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวน 166,681,422.37 บาท ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะชำระในวันถัดจากลงทุนมีมูลค่ารวม 769,335,000 บาท โดยค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้สะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยบริษัท ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประมาณร้อยละ 5 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่คาดว่าจะลงทุน เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

2) ค่าเช่าช่วงที่ดินในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายการค่าเช่าช่วงที่ดิน - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโวลูชั่น จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เดิมเป็นผู้เช่าที่ดินบางส่วนจำนวน 5 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753, 36754) กับเจ้าของที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลักเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ต่อมากองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และได้ทำสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโวลูชั่น จำกัด เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะเปลี่ยนตัวผู้เช่าที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก - สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 23 ปี 11 เดือน 2 วันโดยมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโวลูชั่น จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนกับกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน - หลังจากกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART ได้เข้าเป็นผู้สัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโวลูชั่น จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดสัญญาตามสัญญาเช่าหลัก คือ วันที่ 23 มกราคม 2579 โดยอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวนที่กำหนดไว้ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินซึ่งเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโวลูชั่น จำกัด จะต้องจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน - ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าระยะเวลาของสัญญาเพียงพอต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ WHART และอัตราค่าเช่าเหมาะสมเนื่องจากเท่ากับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงจ่ายค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก

3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายได้ค่าเช่าและบริการ ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้ - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อรับค่าเช่าคลังสินค้าและค่าเช่าพื้นที่หลังคาตามเงื่อนไขในสัญญา
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า หรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุ นั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน จึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ</p>
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - สำหรับอัตราค่าเช่าอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน หรืออัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น - ระยะเวลาการเช่าอาคารเป็นเวลา 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน - การวางแผนประกันการเช่าดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า

4) สิทธิในการเข้าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเข้าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเข้าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันลงทุน (สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง) และไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันลงทุน สำหรับโครงการอื่นๆ นับแต่วันที่กองกรีสต WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกรีสต WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองกรีสต WHART (ถ้ามี)
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการข้างต้นยังไม่มีผู้เช่า โดยหาก ณ วันที่กองกรีสต WHART ลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองกรีสต WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกรีสต WHART เป็นเวลาตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรีสตและที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ สำหรับเงื่อนไขระยะเวลาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นการสร้างความแน่นอนให้แก่กองกรีสตในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว - การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังคานั้นจะสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ตกลงรับชำระค่าเช่า ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งถือว่าเหมาะสม

5) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สามในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองกรีสต WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้เช่าสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองกรีสต WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้เช่าสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองกรีสต WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าสัญญาชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกรีสต WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองกรีสต WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการจะช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการให้เช่าหลังคาแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เนื่องจากการให้เช่าหลังคาดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวเนื่องกันระหว่างผู้จัดการกองกรีสตและกองกรีสต WHART จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองกรีสต WHART การดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นของกองกรีสต WHART ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร การแก้ไขเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคา จึงเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองกรีสตมีคล่องตัวที่จะพิจารณาให้กองกรีสต WHART ทำสัญญาเช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรีสตและที่ปรึกษาทางการเงิน	การเพิ่มสิทธิในการเช่าหลังคาไว้ล่วงหน้ามีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองกรีสตมีความคล่องตัว และช่วยให้กองกรีสต WHART ประหยัดค่าใช้จ่ายค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร อันเนื่องมาจากการให้เช่าหลังคาซึ่งเป็นรายการเกี่ยวเนื่องกันระหว่างผู้จัดการกองกรีสต และกองกรีสต WHART ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองกรีสต WHART ซึ่งเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นของกองกรีสต WHART

6) การให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์))

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) พื้นที่เช่ารวมประมาณ 10,000.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งที่ผ่านๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 6,450.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งที่ผ่านๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคารโครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี พื้นที่เช่ารวมประมาณ 36,450 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งที่ผ่านๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร A โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ 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 และผู้ถือหุ้นรายอื่นเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งที่ผ่านมา

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 และผู้ถือหุ้นรายอื่นเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (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
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายอื่นเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่า

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร โครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แฟคทอรี)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร โครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แฟคทอรี พื้นที่เช่ารวมประมาณ 3,400.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร C โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร C โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 6,660.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร N โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร N โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 3,400.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้

7) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้ำจายสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้ำจาย - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี - ในปี 2566 กองทรัสต์ WHART ได้มีการต่อสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการคาโอ ดี.ซี. ที่สิ้นสุดสัญญาในวันที่ 13 ธันวาคม 2566 โดยต่อสัญญา ตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2566 – 9 มกราคม 2586
ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	<ul style="list-style-type: none"> - การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการบริหารทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและ/หรือผู้บริหารงานในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART มาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่สูงสุดของกองทรัสต์
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) - โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น และมีอัตราที่ไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพโดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและเหมาะสมผล และระยะเวลาว่าจ้าง 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา

16.1.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย - กรณีสต็อกซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ - กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ ประกอบกับผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ • อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ • อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ในต่างประเทศ

16.1.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ WHART พื้นที่เช่ารวม 7,302.20 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 อัตราค่าเช่า 3 บาท/ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	<p>การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร</p>
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.4 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กิ๊นกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กิ๊นกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองกรีสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,339.00 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าสู่ระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรีสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายอื่นเพื่อให้กองกรีสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองกรีสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองกรีสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.5 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กิ๊นกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กิ๊นกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองกรีสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,335.10 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าสู่ระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรีสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายอื่นเพื่อให้กองกรีสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองกรีสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองกรีสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.6 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กิ๊นกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายได้ค่าเช่า - กรีสต์ซึ่งกระทำในนามของกองกรีสต์เข้าทำสัญญาโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของบริษัทดับบลิวเอชเอ กิ๊นกุล กรีน โซลาร์รูฟ 17 จำกัด พื้นที่เช่ารวม 9,121.00 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 61
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรีสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายอื่นเพื่อให้กองกรีสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 61 จากกองกรีสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองกรีสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.2 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

16.2.1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม

1) รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์นำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนฝากไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมฝากไว้กับธนาคารจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ WHART ได้รับเป็นอัตราดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขทางการเงินการค้าปกติ ไม่ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์แต่อย่างใด

2) ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจเข้ากู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์และสามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
มูลค่ารายการระหว่างกัน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มียอดเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มจำนวน 3,325 ล้านบาท
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ WHART ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มจำนวน 1,525 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) – ร้อยละคงที่ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART โดยเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยสัญญาเงินกู้ที่เข้าทำรายการมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART

16.2.2 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	กองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไขและอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าจากด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามสัญญาตกลงกระทำการ ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ รายได้ค่าเช่าหลังคาและค่าเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จากบริษัทร่วมทุนข้างต้น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามวิจรณ์ญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
<p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจรณ์ญาณ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 53,161 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 97.58 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้วิจรณ์ญาณและข้อสมมติที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">• ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้<ul style="list-style-type: none">- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด- อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต- กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรจากการลงทุนสุทธิ- อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติ <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้วิจารณ์งานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล</p>

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจารณญาณเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	53,160,989,559	52,211,798,545
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	694,236,821	1,851,646,081
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		477,067,611	451,623,956
สินทรัพย์อื่น		144,665,336	153,311,705
รวมสินทรัพย์		54,476,959,327	54,668,380,287
หนี้สิน			
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12	3,318,555,064	3,171,475,103
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		92,802,106	128,897,489
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		12,058,025	27,896,773
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,477,297,896	1,388,993,813
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12	999,407,328	1,380,622,419
หุ้นกู้ สุทธิ	13	10,961,151,209	10,812,989,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	14	932,633,643	772,558,080
หนี้สินอื่น		90,227,426	58,972,811
รวมหนี้สิน		17,884,132,697	17,742,405,701
สินทรัพย์สุทธิ		36,592,826,630	36,925,974,586
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	36,172,078,468	36,454,787,905
กำไรสะสม	15	420,748,162	471,186,681
สินทรัพย์สุทธิ		36,592,826,630	36,925,974,586
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.5490	10.6450
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	15	3,468,827,441	3,468,827,441

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสดีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับสวอเชอ พรีเมียม โกรท
งบประมาณรายจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงผลรายจ่ายเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

ประเภทเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ ข้อย 10) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และโรงงานอาคารคลังสินค้า				
1. ตับบลิเวอชอ ลาตกระบี่ ดี.ซี. <u>ที่ตั้ง</u> แขวงคลองสามประเวศ เขตสหกระบี่ กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,121,964,363	2.11
2. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,459,503,345	1,430,219,479	2.69
3. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจค 1 <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-22.5 ไร่	1,942,877,653	2,225,474,253	4.18
4. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,828,060,906	5.32
5. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลปอตาไ้ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16 ไร่	1,298,764,008	1,141,797,722	2.15
6. ตับบลิเวอชอ อิตาซี สระบุรี / ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอนหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12 ไร่	867,580,384	951,700,000	1.79
7. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,523,862,360	2.87
8. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาตกระบี่ <u>ที่ตั้ง</u> แขวงคลองสามประเวศ เขตสหกระบี่ กรุงเทพมหานคร	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	2,998,571,845	5.64
9. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,442,440,329	1,305,824,945	2.46
10. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 ไปรเจค 1 <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,311,704,817	2.47
11. ตับบลิเวอชอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา <u>ที่ตั้ง</u> ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52 ไร่	588,412,570	753,063,000	1.42

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับลิอวเฮอ พรีเมียม โกร

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
12. คาโอ ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,402,220,363	2.64
13. ดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	799,614,008	1.50
14. ดับบลิวเอชเอ ฟรีโซน แพตทอรี่ ระยอง ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	640,000,000	1.20
15. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ ที่ตั้ง ตำบลศรีระจะระงใหญ่ อำเภอมาบสาธาง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,188,550,311	1,061,217,456	2.00
16. ศรีเพชร ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลบางไฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,882,741,488	2,296,517,706	4.32
17. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	609,644,892	795,389,440	1.50
18. ดับบลิวเอชเอ ดีเอสซีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,533,364,531	2.88
19. ดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15 ไร่	735,362,033	642,000,000	1.21
20. ดีเอสซีที สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	570,560,286	1.07
21. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 ไปรเจด 1 และไปรเจด 2 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,470,847,375	4.65
22. ดับบลิวเอชเอ-เจพีเอ็น เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 2 (อาคาร A,B) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5 ไร่	914,097,485	778,553,305	1.46
23. ดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารฟิจิตร กม.3 ไปรเจด 2 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,079,349,647	3.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรณิสรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับส่วอชอ พรึ่เมียม โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุนบาท	มูลค่ายุติธรรมบาท		
24. ฉบับลิวเอชเอ โรดคลิง แฟคทอรีที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	397,775,986		0.75
25. ฉบับลิวเอชเอ ดีทีเอส แดริคเคิลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีเอสเอ็มเอสที่ตั้ง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	356,246,556		0.67
26. ฉบับลิวเอชเอเคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 2 (อาคาร C, E, H)ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56-2-47.4 ไร่	1,143,194,352	1,025,572,089		1.93
27. ฉบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพัลิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,050,555,434		1.97
28. ฉบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมม้ง ไปรเจด 1 (อาคาร A)ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5 ไร่	590,829,387	612,000,000		1.15
29. ฉบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมม้ง ไปรเจด 2ที่ตั้ง ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0 ไร่	1,005,180,696	993,572,663		1.87
30. ฉบับลิวเอชเอเคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 2 (อาคาร D, I, F, G)ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44-0-91.8 ไร่	1,680,116,422	1,529,736,855		2.88
31. ฉบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 3 (อาคาร A)ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31-1-37.1 ไร่	798,359,510	746,445,998		1.40
32. ฉบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอบางน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	26-3-18 ไร่	553,408,257	469,755,521		0.88
33. ฉบับลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์คที่ตั้ง ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	137-2-91.4 ไร่	4,251,207,120	4,029,004,239		7.58
34. ฉบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 3 (อาคาร B, C, D)ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	33-0-43.8 ไร่	834,389,012	746,201,430		1.40

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรณบัตรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรส

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
35. ดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8 ไร่	312,737,027	275,738,220	0.52
36. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	28-1-28.9 ไร่	726,157,508	684,762,191	1.29
37. ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J, K, L, M, N) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-67.1 ไร่	527,924,653	473,929,140	0.89
38. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	66-3-14.6 ไร่	1,800,077,810	1,864,573,161	3.51
39. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-37.1 ไร่	2,228,191,933	2,150,375,863	4.05
40. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1, B2, B3, B4) ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	28-2-51.6 ไร่	682,700,231	695,426,645	1.31
41. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F, G) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	32-1-61.9 ไร่	690,514,453	641,185,932	1.21
42. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	29-3-14 ไร่	826,548,089	871,490,015	1.64
43. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C, R) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	29-0-35.1 ไร่	786,878,769	884,763,814	1.66
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		52,440,481,131	53,160,989,559	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		52,440,481,131	53,160,989,559	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร
งบประมาณรายละเอียดยอดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุนบาท	มูลค่ายุติธรรมบาท	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุฯ ข้อ 10) กรมสิทธิและสิทธิการเช่าในที่ดิน และโรงงานอาคารคลังสินค้า 1. ดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร 2. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ 3. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 1 ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ 4. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 5. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 6. ดับบลิวเอชเอ อิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหม้อ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี 7. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 8. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร 9. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 ไปรเจด 1 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 11. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12. ดับบลิวเอชเอ แฟลทอรี ระยอง ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,112,418,627	2.13
	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,461,115,637	2.80
	65-0-22.5 ไร่	1,942,877,653	1,829,142,808	3.50
	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,852,560,239	5.46
	69-0-16 ไร่	1,298,764,008	1,158,303,298	2.22
	34-3-12 ไร่	867,580,384	948,500,000	1.82
	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,586,927,912	3.04
	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	3,067,580,164	5.88
	71-0-5.5 ไร่	1,442,440,329	1,366,731,033	2.62
	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,317,655,025	2.51
	12-2-52 ไร่	588,412,570	655,405,584	1.26
	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	671,200,000	1.29

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรส

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
13. คาโอ ดี.ซี. <div> <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี</div> </div> <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี</div> </div> <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลพานทองหนองกระจะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</div> </div> </div>	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,413,490,000	2.71
14. ดับบลิวเอชเอ <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลลิวเอชเอ ฟรีโซน แฟคทอรี ระยอง</div> </div>	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	1,088,000,000	2.07
15. ดับบลิวเอชเอ <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง</div> </div>	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	659,067,704	1.26
16. ดีเคเอสเอช <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์</div> </div>	83-0-81 ไร่	1,188,550,311	1,075,210,414	2.06
17. ศรีเพชร ดี.ซี. <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลศรีระจระเ็จใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ</div> </div>	47-0-66 ไร่	1,882,741,488	2,200,530,288	4.20
18. ดีเคเอสเอช <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ</div> </div>	30-2-53 ไร่	609,644,892	773,778,879	1.48
19. ดับบลิวเอชเอ <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา</div> </div>	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,493,527,401	2.86
20. ดับบลิวเอชเอ <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</div> </div>	17-0-15 ไร่	735,362,033	782,708,842	1.50
21. ดีเอสซีที สระบุรี <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลบางกะเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร</div> </div>	15-0-0 ไร่	489,293,546	509,884,690	0.98
22. ดับบลิวเอชเอ <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี</div> </div>	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,466,147,418	4.72
23. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั่งน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา</div> </div>	43-2-54.5 ไร่	914,097,485	805,788,347	1.54
24. ดับบลิวเอชเอ <div> <div>ที่ตั้ง</div> <div>ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</div> </div>	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,080,982,249	3.99

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบประมาณรายจ่ายเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ประเภทเงินลงทุน	หมวดพื้นที่	ราคาทุน		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม
		บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
25. ดับบลิวเอชเอ โรดลิ่ง แฟคทอรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	392,554,022	0.75
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี				
26. ดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คซิลโมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีส์เท็มส์	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	316,895,285	0.61
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี				
27. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไประเจด 2 (อาคาร C, E, H)	56-2-47.4 ไร่	1,143,194,352	1,058,591,955	2.03
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ				
28. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารฟัลิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,106,658,665	2.12
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางบงปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
29. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง ไประเจด 1 (อาคาร A)	21-1-70.5 ไร่	590,829,387	604,126,680	1.16
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี				
30. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง ไประเจด 2	50-0-0 ไร่	1,005,180,696	1,037,999,326	1.99
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี				
31. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไประเจด 2 (อาคาร D, I, F, G)	44-0-91.8 ไร่	1,680,116,422	1,557,142,909	2.98
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ				
32. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไประเจด 3 (อาคาร A)	31-1-37.1 ไร่	798,359,510	724,428,373	1.39
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ				
33. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั่งน้อย 62	26-3-18 ไร่	553,408,257	503,939,200	0.97
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา				
34. ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	137-2-91.4 ไร่	4,251,207,120	3,944,832,009	7.56
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา				
35. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไประเจด 3 (อาคาร B, C, D)	33-0-43.8 ไร่	834,389,012	758,445,305	1.45
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรณบัตรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวอเชอ พรีเมียม โกรส

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม
36. ตับบลิวอเชอ ชิโกโนด แฟคทอรีที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8 ไร่	312,737,027	274,655,415	0.53
37. ตับบลิวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	28-1-28.9 ไร่	726,157,508	734,886,349	1.41
38. ตับบลิวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร J, K, L, M, N)	21-0-67.1 ไร่	527,924,653	491,501,109	0.94
39. ตับบลิวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 (อาคาร B, E, F, G, H)	66-3-14.6 ไร่	1,800,077,810	1,804,249,174	3.46
40. ตับบลิวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H)	83-0-37.1 ไร่	2,228,191,933	2,177,196,210	4.17
41. ตับบลิวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง (อาคาร B1, B2, B3, B4)	28-2-51.6 ไร่	682,700,231	695,000,000	1.33
42. ตับบลิวอเชอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร E, F, G)	32-1-61.9 ไร่	690,514,453	652,040,000	1.25
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		51,729,431,821	52,211,798,545	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		51,729,431,821	52,211,798,545	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า		3,377,467,501	3,325,915,950
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ		41,302,070	30,875,204
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ		65,853,084	128,424,090
รายได้ดอกเบี้ย		23,186,735	34,018,946
รวมรายได้		3,507,809,390	3,519,234,190
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		113,795,448	93,634,740
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	17	82,247,877	83,201,361
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	17	31,220,310	31,225,086
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	17	6,458,087	5,772,194
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	17	118,416,677	111,880,906
ค่าใช้จ่ายอื่น		14,511,753	39,291,655
ต้นทุนทางการเงิน		496,004,750	518,474,272
รวมค่าใช้จ่าย		862,654,902	883,480,214
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,645,154,488	2,635,753,976
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	15	(48,864,538)	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 15	(246,484,216)	(714,807,436)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(295,348,754)	(714,807,436)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,349,805,734	1,920,946,540

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,645,154,488	2,635,753,976
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(295,348,754)	(714,807,436)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		2,349,805,734	1,920,946,540
การคืนทุน	15	(282,709,437)	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(2,400,244,253)	(2,454,049,646)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(333,147,956)	(533,103,106)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		36,925,974,586	37,459,077,692
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		36,592,826,630	36,925,974,586

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,349,805,734	1,920,946,540
รายการปรับปรุง			
รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน	10, 15	48,864,538	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 15	246,484,216	714,807,436
รายได้ดอกเบี้ย		(23,186,735)	(34,018,946)
ต้นทุนทางการเงิน		496,004,750	518,474,272
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		(1,683,591,666)	(118,788,034)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10	622,335,462	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	23,890,835
รายได้ค่ารับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(25,443,655)	(56,698,675)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		-	21,489,158
สินทรัพย์อื่น		7,823,542	(16,519,890)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(31,763,545)	34,541,599
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(15,838,748)	12,458,749
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		88,304,083	11,867,719
หนี้สินอื่น		31,254,615	(116,497,576)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		2,111,052,591	2,915,953,187
ดอกเบี้ยรับ		24,009,562	33,892,085
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		2,135,062,153	2,949,845,272
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	3,025,000,000	2,880,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	(2,880,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	1,000,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	(1,385,000,000)	(1,000,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	12	(1,731,250)	(1,681,030)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	13	3,297,785,570	2,070,000,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	13	(3,200,000,000)	(2,450,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	13	(3,642,369)	(2,154,507)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	14	(23,208,001)	(19,673,534)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(438,721,673)	(508,346,075)
เงินสดจ่ายค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		-	(27,742,113)
เงินสดจ่ายคืนทุน	15	(282,709,437)	-
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(2,400,244,253)	(2,454,049,646)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(3,292,471,413)	(3,013,646,905)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
	(1,157,409,260)	(63,801,633)
	1,851,646,081	1,915,447,714
11	694,236,821	1,851,646,081
14	183,283,564	-

161

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องอธิบายนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติ และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุฯ ข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมาย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติตามภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับการดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะและ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ ‘การชำระ’ หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญา มีสิทธิเลือก เงื่อนไขของหนี้สินที่ให้อำนาจชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569

กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

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

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สิทธิทรัพย์สินการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สิทธิทรัพย์สินการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สรุติจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสิทธิ์

สิทธิทรัพย์สินการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรง

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินอย่างน้อยทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้ หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

4.6 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย 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 ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินการแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินการ” ในงบฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้ขาดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ

กองทรัสต์ฯ ได้รับขาดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 25 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.10 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในรอบระยะเวลาถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้และหุ้นกู้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 12 และหมายเหตุฯ ข้อ 13

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการ ลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(3)	(6)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	5	8

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ฯ และเงินกู้จากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

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. 2568						
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,325,000,000	-	-	-	3,325,000,000	3,318,555,064
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	92,802,106	-	-	92,802,106	92,802,106
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	126,667,030	241,438,772	576,944,317	532,247,777	1,477,297,896	1,477,297,896
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000	999,407,328
หุ้นกู้	-	3,380,000,000	7,740,000,000	-	11,120,000,000	10,961,151,209
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	58,779,272	247,100,008	1,088,035,635	1,393,914,915	932,633,643
หนี้สินอื่น	-	90,227,426	-	-	90,227,426	90,227,426
รวมหนี้สินทางการเงิน	3,451,667,030	4,863,247,576	8,564,044,325	1,620,283,412	18,499,242,343	17,872,074,672

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. 2567						
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,180,000,000	1,000,000,000	-	-	3,180,000,000	3,171,475,103
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	128,897,489	-	-	128,897,489	128,897,489
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	75,672,568	277,267,513	437,513,438	598,540,294	1,388,993,813	1,388,993,813
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,385,000,000	-	-	1,385,000,000	1,380,622,419
หุ้นกู้	-	3,200,000,000	7,620,000,000	-	10,820,000,000	10,812,989,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	48,496,485	214,197,519	859,667,363	1,122,361,367	772,558,080
หนี้สินอื่น	-	58,972,811	-	-	58,972,811	58,972,811
รวมหนี้สินทางการเงิน	2,255,672,568	6,098,634,298	8,271,710,957	1,458,207,657	18,084,225,480	17,714,508,928

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	53,160,989,559	53,160,989,559
รวมสินทรัพย์	-	-	53,160,989,559	53,160,989,559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	52,211,798,545	52,211,798,545
รวมสินทรัพย์	-	-	52,211,798,545	52,211,798,545

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนและลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้จากสถาบันการเงิน
- หนี้กู้
- หนี้สินอื่น

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับขั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างรอบระยะเวลา

8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของข้อสมมติต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 8.00 ถึง 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทรูขี้ผึ้ง การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติและการใช้วิจารณญาณต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	52,211,798,545	52,807,817,947
ซื้อเงินลงทุนเพิ่ม	1,796,710,422	-
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	70,164,808	118,788,034
จำหน่ายเงินลงทุน	(671,200,000)	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
- จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	(197,030,898)	(641,634,651)
- จากการกระทบยอดทางบัญชี	(49,453,318)	(73,172,785)
ยอดปลายปี	53,160,989,559	52,211,798,545

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนจำนวน 4,172 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 จำนวน 7,112 ล้านบาท) วางเป็นหลักประกันสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 12

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

โครงการ	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	วันที่ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/ สอบทานล่าสุด* (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
ถือไว้ยู่เดิม					
1) โครงการดัมบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	10,400,000
2) โครงการดัมบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 7 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,249,000,000	(91,164,809)
3) โครงการดัมบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 1	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,235,600,000	396,600,000
4) โครงการดัมบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,828,600,000	(20,300,000)
5) โครงการดัมบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,133,100,000	(16,000,000)
6) โครงการดัมบลิวเอชเอ อีตาซี สระบุรี / ดัมบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	951,700,000	3,200,000
7) โครงการดัมบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,455,400,000	(69,600,000)
8) โครงการดัมบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 8 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	3,000,900,000	(68,100,000)
9) โครงการดัมบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 14 หลัง - ลานจอดรถบรรทุก	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,208,110,000	(48,240,000)

โครงการ	รูปแบบ การลงทุนที่ ดำเนินการ	รูปแบบการลงทุน อาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง และสำนักงาน	วันที่ประเมิน ก่อน	ราคาประเมิน/ ก่อน	วันที่ซื้อประเมิน/ ก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ ก่อน	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
19) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	519,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	578,200,000	58,600,000
20) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,506,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,500,900,000	(5,300,000)
21) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 2 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	812,100,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	784,900,000	(27,200,000)
22) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 4 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,081,180,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,080,350,000	(830,000)
23) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	400,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	404,300,000	3,800,000
24) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	323,290,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	360,600,000	37,310,000
25) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,064,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,031,600,000	(32,600,000)
26) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,107,060,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,051,000,000	(56,060,000)
27) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	606,510,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	612,000,000	5,490,000
28) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	988,560,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	947,000,000	(41,560,000)
29) โครงการจัดซื้อที่ดิน สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 4 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,584,900,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,562,100,000	(22,800,000)

โครงการ	รูปแบบการลงทุนที่คืน	รูปแบบการลงทุน	วันที่ประเมิน/สอบทานครั้งสุดท้ายก่อน	ราคาประเมิน/สอบทานครั้งสุดท้ายก่อน (บาท)	วันที่ซื้อประเมิน/สอบทานล่าสุด	ราคาซื้อ/ประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
30) โครงการจัดบับลิเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	สิทธิการเช่า	รูปแบบการลงทุน อาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง - อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	715,320,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	734,050,000	18,730,000
31) โครงการจัดบับลิเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	490,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	456,000,000	(34,000,000)
32) โครงการจัดบับลิเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	4,040,900,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	4,148,200,000	107,300,000
33) โครงการจัดบับลิเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B, C, D)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	758,100,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	746,200,000	(11,900,000)
34) โครงการจัดบับลิเอชเอ ชิกโน แพลทอร์	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	277,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	279,000,000	1,500,000
35) โครงการจัดบับลิเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	688,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	639,400,000	(49,100,000)
36) โครงการจัดบับลิเอชเอ-เคพีเอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 5 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	493,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	478,800,000	(14,200,000)
37) โครงการจัดบับลิเอชเอ เซ็นทรัล เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,830,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,896,700,000	66,500,000
38) โครงการจัดบับลิเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 4 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,080,120,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,055,730,000	(24,390,000)
39) โครงการจัดบับลิเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1, B2, B3, B4)	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	695,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	698,000,000	3,000,000
40) โครงการจัดบับลิเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F, G)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	652,040,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	641,940,000	(10,100,000)

โครงการ	รูปแบบการลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	วันที่ประเมิน/สอบทานครั้งก่อน	ราคาประเมิน/สอบทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/สอบทานล่าสุด	ราคาซื้อ/ประเมิน/สอบทานล่าสุด* (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
ถือไว้เพื่อขาย							
41) โครงการจัดบิลเลฮอเอ พรีเมียม แพลทอร์ ระยอง	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	672,420,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	640,000,000	(32,420,000)
ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี							
42) โครงการจัดบิลเลฮอเอ เมกา โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 หลัง	29 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	826,548,089	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	787,400,000	(39,148,089)
43) โครงการจัดบิลเลฮอเอ เมกา โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C, R)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 หลัง	-	-	8 ธันวาคม พ.ศ. 2568	786,878,769	-

* มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งแสดงด้วยราคาซื้อ ณ วันที่ซื้อ

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

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(2,215)	(2,281)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	2,387	2,462
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(898)	(832)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	1,042	960

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,418,769,571	3,356,791,154
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	232,212,125	205,515,646

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
ภายใน 1 ปี	3,120,995,322	2,967,619,491
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	7,183,221,866	6,601,929,687
เกินกว่า 5 ปี	3,177,614,803	3,829,786,140
รวม	13,481,831,991	13,399,335,318

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	694,017,766	1,651,445,870
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	219,055	200,211
เงินฝากประเภทฝากประจำ	-	200,000,000
รวม	694,236,821	1,851,646,081

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ย	0.10 - 1.35	0.10 - 1.85

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ไม่มีบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขการใช้เพื่อการจ่ายชำระคืนดอกเบี้ยเงินกู้ (พ.ศ. 2567 จำนวน 13 ล้านบาท)

12 เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ

เงินกู้จากสถาบันการเงินประกอบด้วยเงินกู้ดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน		
เงินกู้ระยะสั้น	3,325,000,000	3,180,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	(6,444,936)	(8,524,897)
เงินกู้ระยะสั้น สุทธิ	3,318,555,064	3,171,475,103
เงินกู้ระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000,000,000	1,385,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	(592,672)	(4,377,581)
เงินกู้ระยะยาว สุทธิ	999,407,328	1,380,622,419
เงินกู้รวม	4,317,962,392	4,552,097,522

รายละเอียดจำนวนคงเหลือของเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับที่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืนเงินต้น	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	1,800	1,800	2.70 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
2	140	380	3.15 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
3	-	1,000	2.55 ต่อปี	เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	ชำระทุกสามเดือน
4	1,385	-	2.20 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
รวม	3,325	3,180			

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้หลายฉบับกับสถาบันการเงิน เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,025 ล้านบาท

รายละเอียดจำนวนคงเหลือของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับที่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืนเงินต้น	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	1,000	-	MLR ลบอัตราร้อยละ คงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2569	ชำระทุกสามเดือน
2	-	1,385	MLR ลบอัตราร้อยละ คงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568	ชำระทุกสามเดือน
รวม	1,000	1,385			

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้จากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่
ในงบฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 2.20 ถึงร้อยละ 3.15 ต่อปี (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 2.55 ถึงร้อยละ 3.87 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้จากสถาบันการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	เงินกู้ระยะยาว บาท	เงินกู้ระยะสั้น บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	1,380,622,419	3,171,475,103
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสดรับในระหว่างปี	1,000,000,000	3,025,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(1,385,000,000)	(2,880,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	-	(1,731,250)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
จัดประเภทค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงินใหม่	(1,137,289)	1,137,289
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	4,922,198	2,673,922
ยอดคงเหลือปลายปี	999,407,328	3,318,555,064

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	เงินกู้ระยะยาว บาท	เงินกู้ระยะสั้น บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	2,375,390,025	1,790,677,591
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสดรับในระหว่างปี	-	2,880,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(1,000,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	-	(1,681,030)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	5,232,394	2,478,542
ยอดคงเหลือปลายปี	1,380,622,419	3,171,475,103

วงเงินกู้

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	450,000,000	450,000,000

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุฯ ข้อ 10)
- 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และประกันภัยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน (หมายเหตุฯ ข้อ 10)
- 3) สลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยในบางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้

13 หุ้นกู้ สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
หุ้นกู้	11,120,000,000	10,820,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(5,360,706)	(4,754,738)
ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้	(153,488,085)	(2,256,049)
หุ้นกู้ สุทธิ	10,961,151,209	10,812,989,213

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ออก และเสนอขายหุ้นกู้โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อทดแทนเงินกู้และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ 2 ประเภท ดังนี้

- 1) ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon) 2 รุ่น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุ 3 ปี มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 913.84 บาท และ 938.06 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,398 ล้านบาท
- 2) ประเภทดอกเบี้ยคงที่ 1 รุ่น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุ 5 ปี มูลค่า ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 900 ล้านบาท

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในระหว่างปี พ.ศ. 2568 ของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับ	จำนวน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	1,700,000,000	3.03 ต่อปี	3 ปี	ชำระเมื่อครบกำหนด
2	900,000,000	2.14 ต่อปี	3 ปี	ชำระเมื่อครบกำหนด
3	900,000,000	2.65 ต่อปี	5 ปี	ชำระทุกสามเดือน
รวม	3,500,000,000			

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 11,091 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 จำนวน 10,800 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตลาดราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงินร้อยละ 2.17 ถึงร้อยละ 3.48 ต่อปี (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 2.51 ถึงร้อยละ 3.48 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	10,812,989,213	11,181,655,493
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสดรับในระหว่างปี	3,297,785,570	2,070,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(3,200,000,000)	(2,450,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(3,642,369)	(2,154,507)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,036,401	3,614,902
ตัดจำหน่ายส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้	50,982,394	9,873,325
ยอดคงเหลือปลายปี	10,961,151,209	10,812,989,213

14 หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ

	บาท
ยอดต้นปี	772,558,080
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่ม	183,283,564
ดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	30,264,432
เงินสดจ่ายส่วนของเงินต้นและดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(53,472,433)
ยอดปลายปี	932,633,643

15 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้วมีจำนวน 3,468,827,441 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 8.9426 บาทและวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว มีจำนวน 3,468,827,441 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 และวันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์ให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0602 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 209 ล้านบาท และอัตราหน่วยละ 0.0213 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 74 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ฯ จ่ายเงินลดทุนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	3,468,827,441	36,172,078,468	3,468,827,441	36,454,787,905
ยอดต้นปี	3,468,827,441	36,454,787,905	3,468,827,441	36,454,787,905
การคืนทุน	-	(282,709,437)	-	-
ยอดปลายปี	3,468,827,441	36,172,078,468	3,468,827,441	36,454,787,905

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	471,186,681	1,004,289,787
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,645,154,488	2,635,753,976
รายการขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(48,864,538)	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(246,484,216)	(714,807,436)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุฯ ข้อ 16)	(2,400,244,253)	(2,454,049,646)
ยอดปลายปี	420,748,162	471,186,681

16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		หน่วยทรัสต์ บาท	บาท	บาท
22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	0.1300	-	450,926,598
9 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	0.1915	-	664,243,052
8 สิงหาคม พ.ศ. 2567	1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.1930	-	669,431,528
13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2567	0.1930	-	669,448,468
19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	0.1358	471,027,653	-
7 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	0.1915	664,252,372	-
6 สิงหาคม พ.ศ. 2568	1 เมษายน พ.ศ. 2568 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568	0.1717	595,560,269	-
11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2568	0.1930	669,403,959	-
			2,400,244,253	2,454,049,646

17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ 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

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

18 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

19 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
<u>รายได้</u>			
<u>รายได้เช่าและค่าบริการสัญญาตกลงกระทำการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	22,860,111	70,885,535	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	7,771,635	13,218,931	อัตราตลาด
<u>ค่าใช้จ่าย</u>			
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	82,247,877	83,201,361	หมายเหตุฯ ข้อ 17
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	31,220,310	31,225,086	หมายเหตุฯ ข้อ 17
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	118,416,677	111,880,906	หมายเหตุฯ ข้อ 17
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	67,853,764	82,957,069	อัตราตลาด

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	379,508,774	761,022,958
<u>สินทรัพย์อื่น - ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	103,485,818	102,011,268
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	13,977,950	14,247,021
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	259,783	-
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	5,350,000	5,350,000
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	457,425	396,000
<u>เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	3,318,555,064	2,172,717,400

20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 1,012 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.75 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่ได้มีการซื้อขายเงินลงทุน)

21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	123,311,227	114,975,008
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	522,673,210	496,576,699
เกินกว่า 5 ปี	2,617,010,002	2,647,335,644
รวม	3,262,994,439	3,258,887,351

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0748 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 259 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2569
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และกำไรสะสมในอัตราหน่วยละ 0.1212 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 420 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2569

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โทรท

777 อาคารดั่งบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206
หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ 10540



www.whareit.com