



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

WHA : WE SHAPE THE FUTURE

รายงานประจำปี 2567



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร (WHART)



ลงทุนใน **WHART**
เพื่อผลตอบแทนที่ยั่งยืน



“โอกาสลงทุนในศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม บนทำเลศักยภาพ”



หนึ่งในกองทรัสต์
ประเภทอุตสาหกรรม
ที่ใหญ่ที่สุด
ในประเทศไทย



ลงทุนในทรัสต์
บนทำเลศูนย์กลาง
โลจิสติกส์ของประเทศไทย
(โซนบางนา-ตราด, EEC,
โซนอยุธยา-สระบุรี และ
สมุทรสาคร)



ลงทุน
ในทรัสต์
ที่มีคุณภาพระดับ
พรีเมียม



กระจายความเสี่ยง
โดยการลงทุนใน
ทรัสต์ที่มีสัญญา
เช่าระยะยาว
พร้อมทั้งผู้เช่า
หลากหลายสัญชาติ
จากอุตสาหกรรมต่าง ๆ





สารบัญ

01

กองทริสต์

02

ทริสต์

03

โครงสร้างของกองทริสต์

04

ผู้จัดการกองทริสต์

05

รายละเอียด
ทริพย์สินที่ลงทุน

06

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์
ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบ
ปีบัญชีนั้น

07

นโยบายการลงทุน
ของกองทริสต์

08

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับ
การดำเนินงานของกอง
ทริสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

09

นโยบายการกู้ยืมเงิน และ
ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน
ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น



10

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

11

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกัน
รายได้และผู้ประกันรายได้

12

ข้อจำกัดในการจัดสรร
หน่วยทรัสต์

13

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์
ตอบแทน และข้อจำกัด

14

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ
จากกองทรัสต์

15

รายงานความเห็นของทรัสต์

16

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ
กองทรัสต์หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2567





สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

ปี 2567 ถือเป็นอีกปีแห่งความผันผวนและความไม่แน่นอนอีกปีหนึ่ง ทั้งความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ อัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูง และเศรษฐกิจไทยที่ยังคงชะลอตัว ซึ่งเป็นความท้าทายอย่างมาก อย่างไรก็ตามในปี 2567 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานตามแผนงานให้สัมฤทธิ์ผลตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ด้วยความพยายามของผู้บริหาร และพนักงานทุกคน และส่วนที่สำคัญที่สุดคือการจ่ายผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้อย่างสม่ำเสมอ

ด้านการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 84.9 (ไม่รวมสัญญาตกลงกระทำการ) ประกอบไปด้วยผู้เช่าหลักในภาคธุรกิจที่มีความมั่นคง และเติบโต อาทิเช่น Fast-Moving Consumer Goods, Third-Party Logistics (3PLs), E-Commerce และ Automotive ในด้านอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) ของกองทรัสต์อยู่ที่ 3.79 ปี ซึ่งถือเป็นอายุเฉลี่ยที่ยาวเมื่อเทียบกับกองทรัสต์อุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงแหล่งรายได้ที่มั่นคงของกองทรัสต์

ในด้านการบริหารจัดการทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 15,385.00 ล้านบาท มีสัดส่วนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมอยู่ที่ร้อยละ 70.33 และร้อยละ 29.67 ตามลำดับ สำหรับปี 2567 เริ่มเห็นการลดดอกเบี้ยนโยบายซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีสำหรับการจัดการต้นทุนทางการเงินของกองที่มีแนวโน้มลดลง และยังเป็นผลดีต่อเศรษฐกิจไทยโดยรวม ในด้านอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Loan to Value) ของกองทรัสต์ WHART ยังอยู่ในระดับต่ำและยังสามารถบริหารจัดการได้ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Loan to Value) อยู่ที่ร้อยละ 28.14 จากผลการดำเนินงานที่ดี และฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง กองทรัสต์ WHART ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.7735 บาท เท่ากับรอบปีที่แล้ว

ในปีนี้ กองทรัสต์ได้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลในการประเมินด้านความยั่งยืนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นครั้งแรก นับเป็นก้าวสำคัญในการยกระดับแนวทางการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากลด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) กองทรัสต์ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับหลักการ ESG และมุ่งมั่นที่จะบูรณาการแนวทางดังกล่าวเข้ากับกระบวนการดำเนินธุรกิจในทุกมิติ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาวให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนอย่างยั่งยืน การดำเนินงานภายใต้หลักการ ESG ไม่เพียงช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับกองทรัสต์ในเชิงธุรกิจ แต่ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความไว้วางใจจากผู้ลงทุน คู่ค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ กองทรัสต์จะเดินหน้ารพัฒนาและปรับปรุงแนวทางการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง พร้อมเพิ่มมาตรการในการยกระดับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมให้เข้มข้นยิ่งขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของโลก และเป็นรากฐานที่มั่นคงสำหรับการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

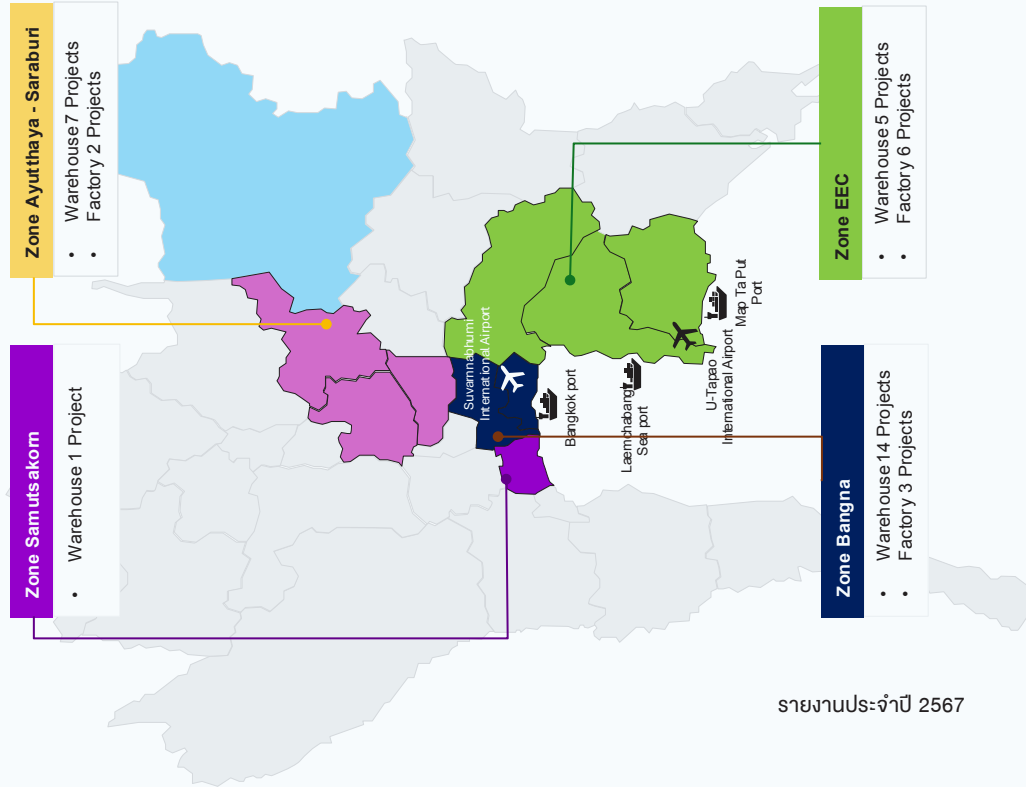
สุดท้ายนี้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่องตลอดหลายปีที่ผ่านมา และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะพยายามอย่างเต็มที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของเรา เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

Portfolio Overview



As of 31 Dec 2024	Warehouse	Factory	Total
No. of Properties (projects)	27	11	38
Portfolio Value (THB million)	44,458	7,427	51,885
Net Leasable Area (sq.m.)	1,683,001	203,761	1,886,762





สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อย่อหลักทรัพย์

WHART

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรีเมียม โทรก

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)

WHA Premium Growth Freehold and
Leasehold Real Estate Investment Trust

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
("บริษัทฯ")



Market Cap

35,382.04 ล้านบาท

จำนวนหน่วย

3,468.83

ล้านบาท

NAV ต่อหน่วย

10.6450

บาทต่อหน่วย

Par ต่อหน่วย

9.0241

บาทต่อหน่วย

Price / NAV

0.96

เท่า



ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ผู้บริหารทรัพย์สิน
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้สอบบัญชี
บริษัท ไพธวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ทุนจดทะเบียน

31,303.04

ล้านบาท

ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2567

10.20

บาท

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)

36,925.97

ล้านบาท



อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
(WALE)

3.79 ปี

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์

8 ธันวาคม 2557

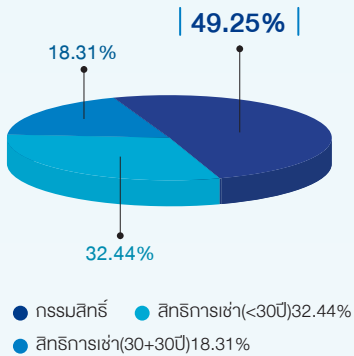




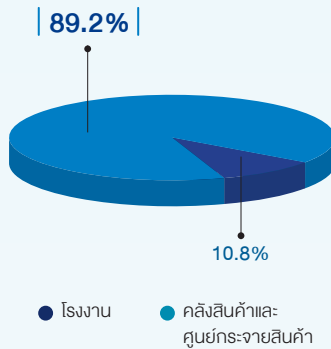
ภาพรวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



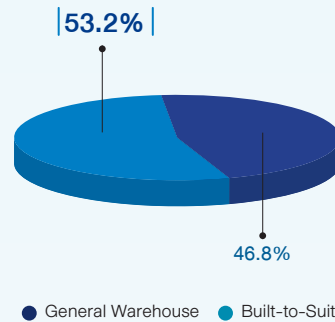
สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าประเมิน)



ประเภททรัพย์สิน (คำนวณจากพื้นที่เช่า)

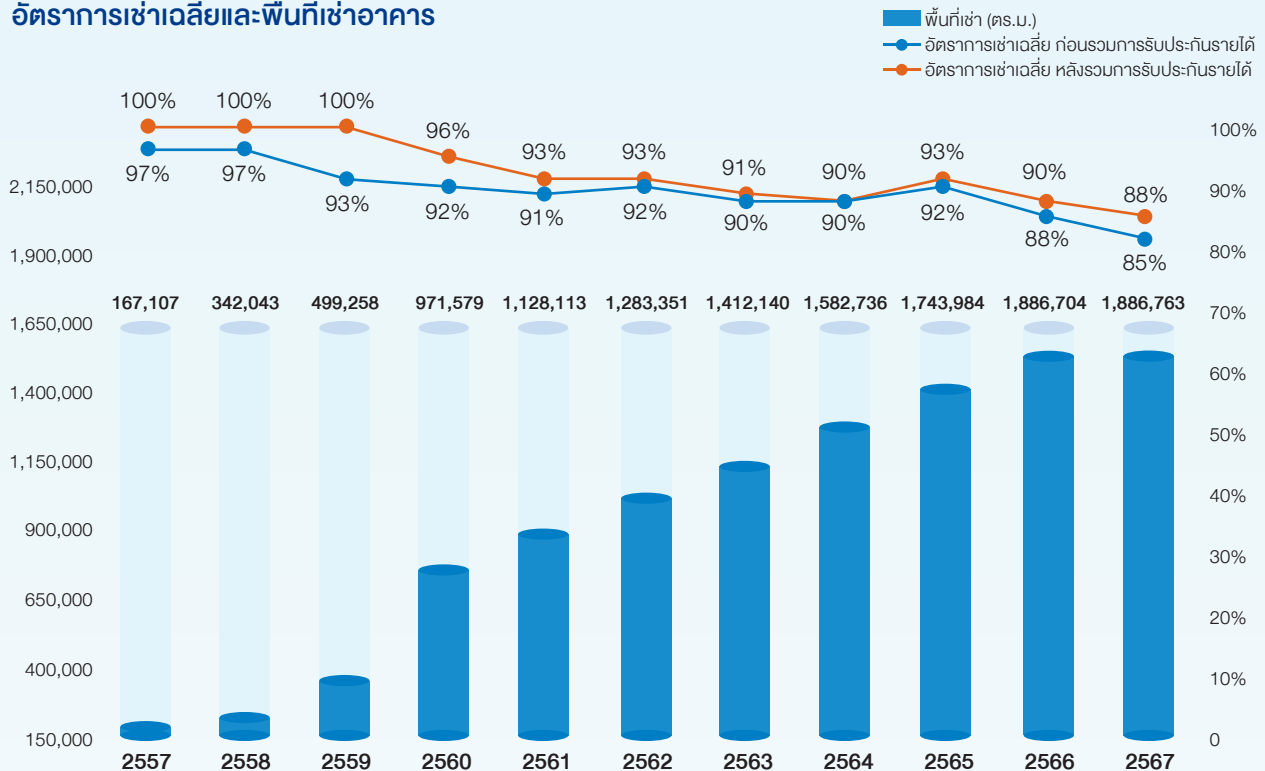


ลักษณะอาคาร (คำนวณจากพื้นที่เช่า)



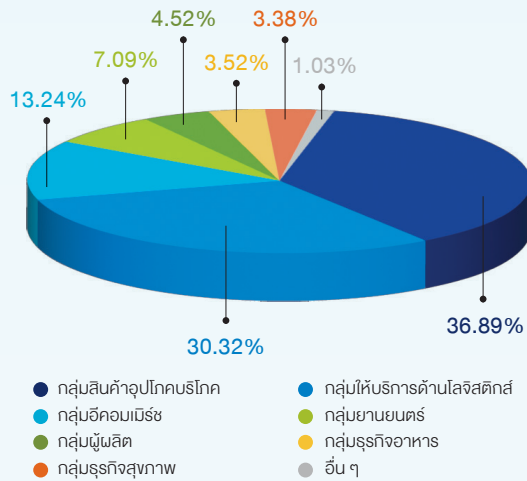
ภาพรวมผลการดำเนินงาน

อัตราการเช่าเฉลี่ยและพื้นที่เช่าอาคาร

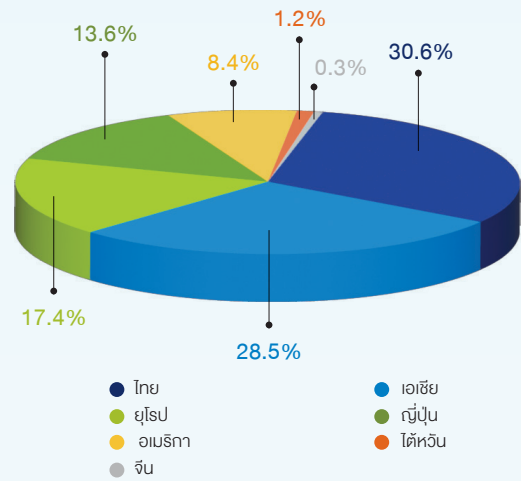




สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า)

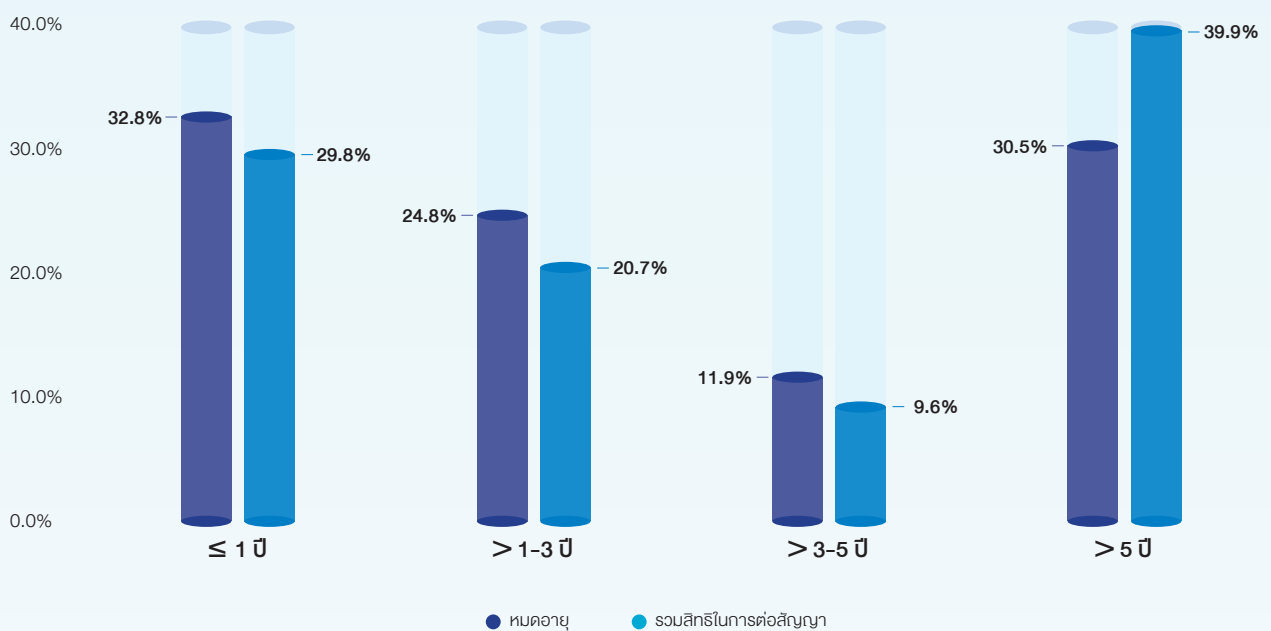


สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า)



*ไม่รวมสัญชาติไทยและสัญชาติญี่ปุ่น

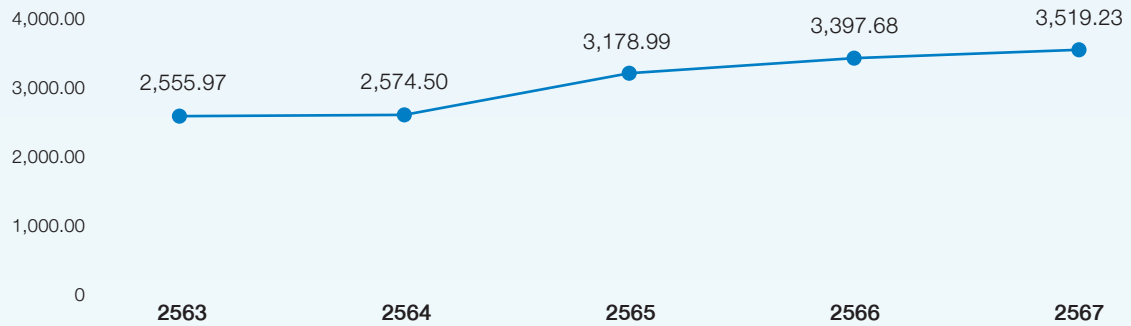
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



WALE = 3.79 ปี

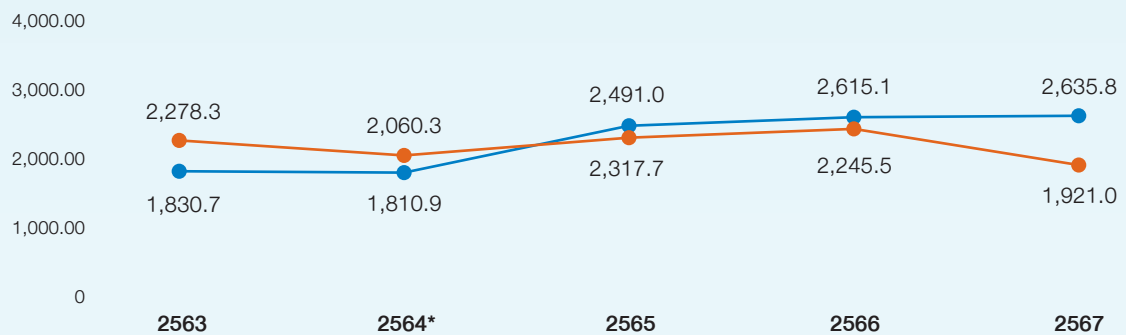
การเติบโตของรายได้รวม

รวมรายได้ 5 ปีล่าสุด



การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 5 ปีล่าสุด



* ปี 2564 กองทรัสต์มีการกลับรายการการรับรู้รายได้ เนื่องจากการขายทรัพย์สินออกในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	54,688.38	ล้านบาท
หนี้สินรวม	17,742.41	ล้านบาท
ส่วนทุน	36,925.97	ล้านบาท
กำไรสะสม	471.19	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 28.14	
Credit Rating	A Stable	

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2561	2.1208	0.8449	2.9657
ปี 2562	0.6649	0.0975	0.7624
ปี 2563	0.7243	0.0335	0.7578
ปี 2564	0.7578	-	0.7578
ปี 2565	0.7653	-	0.7653
ปี 2566	0.7735	-	0.7735
ปี 2567	0.7133	0.0602	0.7735
รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	6.5199	1.0361	7.5560

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

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

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2567	2566	2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	3,356,791,154	3,307,388,287	3,127,589,696
รายได้อื่น (บาท)	162,443,036	90,289,573	51,396,368
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	365,005,942	368,459,984	363,064,891
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	518,474,272	414,152,403	324,973,350
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	2,635,753,976	2,615,065,473	2,490,947,823
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	1,920,946,540	2,245,517,595	2,317,703,727
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	3,272,928,441
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.6450	10.7987	10.9744
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.5538	0.6473	0.7081
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	5.19	4.99	5.05
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม* (Interest bearing debt to total assets ratio) (เท่า)	30.20	29.94	28.22

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย หมายถึง หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยรวมหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	84.85%	88.02%	(3.17%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	8.93%	8.93%	0.00%
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	87.78%	89.60%	(1.82%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,886,762.83	1,886,703.83	0.003%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	487,243.29	487,243.29	0.00%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	3,325.92	3,266.80	1.81%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ (ล้านบาท)	30.87	40.59	(23.95%)
รายได้ค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	128.42	65.01	97.54%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	34.02	25.28	34.57%
รายได้รวม (ล้านบาท)	3,519.23	3,397.68	3.58%
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(365.01)	(368.46)	(0.94%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	3,154.22	3,029.22	4.13%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	89.63%	89.16%	0.47%
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(518.47)	(414.15)	25.19%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	2,635.75	2,615.07	0.94%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	74.90%	76.97%	(2.07%)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	(714.80)	(369.55)	(93.43%)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	1,920.95	2,245.52	(14.45%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	54.58%	66.09%	(11.51%)



การวิเคราะห์การดำเนินงาน



การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 86.6 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอุตสาหกรรมประเภทคลังสินค้าที่ร้อยละ 88.0¹ สำหรับกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีชื่อเสียงอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย สินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 36.89 และร้อยละ 30.32 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) จำนวน 54,668.4 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่เช่าภายใต้การจัดการรวม 1,886,762.83 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) 3.79 ปี

สำหรับการบริหารจัดการทางการเงินในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินร้อยละ 29.67 และ ทุนกู้ยืมร้อยละ 70.33 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ระดับร้อยละ 28.14 ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และเกิดการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 460.62 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การขาดทุนดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด และไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ WHART

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยที่อัตรา 0.1960 บาท โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 และกำไรสะสมในอัตรา 0.1358 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 471 ล้านบาท และการจ่ายเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0602 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 209 ล้านบาท ทั้งนี้ การจ่ายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการจ่ายเงินลงทุนจากการที่กองทรัสต์ WHART มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง

กองทรัสต์ WHART มีกำหนดการจ่ายเงินปันผล และจ่ายเงินเฉลี่ยคืนเงินจากการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2568

¹ แหล่งที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมและการวิเคราะห์งบการเงินปี 2567

- **รายได้รวม** เท่ากับ 3,519.23 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 121.55 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.58 จากปี 2566 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- **ค่าใช้จ่ายรวม** เท่ากับ 883.48 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 100.87 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.89 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน
- **กำไรจากการลงทุนสุทธิ** เท่ากับ 2,635.75 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 20.68 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.79 จาก ปี 2566 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานจริงที่ดีขึ้นของกองทรัสต์ WHART โดยคิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 74.90
- **ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน** เท่ากับ 714.81 ล้านบาท โดยเกิดจากการลดลงของมูลค่าการประเมินทรัพย์สินซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชี และไม่กระทบต่อกระแสเงินสด
- **การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ)** เท่ากับ 1,920.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 54.58

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- **สินทรัพย์รวม** 54,668.38 ล้านบาท
- **หนี้สินรวม** 17,742.41 ล้านบาท
- **สินทรัพย์สุทธิ** 36,925.97 ล้านบาท
- **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์** 36,454.79 ล้านบาท
- **กำไรสะสม** ณ ปลายงวด 471.18 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6450 บาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

เศรษฐกิจโลกปี 2568-2570 มีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางทิศทางดอกเบี้ยขาลง การเติบโตทางเศรษฐกิจจะถูกกดดันจากหลายปัจจัย อาทิ ผลพวงจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีตท่ามกลางภาระหนี้จำนวนมากของภาครัฐและภาคเอกชน นโยบายเศรษฐกิจสหรัฐฯ หลังจากทีนาอีโดโนลด์ ทรัมป์ ได้รับเลือกเป็นประธานาธิบดีอีกครั้ง แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ทั้งในตะวันออกกลางและสงครามรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งอาจนำไปสู่ภาวะชะงักงันด้านอุปทานและวิกฤตพลังงาน อย่างไรก็ตามแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในระยะ 3 ปีข้างหน้ามีทิศทางมีทิศทางทยอยฟื้นตัว แต่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราที่ค่อนข้างต่ำเนื่องจากปัญหาเชิงโครงสร้างหลายประการ อาทิ ภาคอุตสาหกรรมการผลิตยังขาดการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุที่ส่งผลกระทบต่อกำลังแรงงานและผลิตภาพ และหนี้ครัวเรือนระดับสูงที่อุดร้งการบริโภคภาคเอกชน การแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้างและการปรับตัวต่อความท้าทายใหม่ ๆ จึงเป็นสิ่งสำคัญในการยกระดับศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว

แต่ทั้งนี้ แนวโน้มกลุ่มอุตสาหกรรมโลจิสติกส์มีความต้องการเข้าพื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น ปัจจัยสนับสนุนจาก การทยอยฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ตามทิศทางเศรษฐกิจไทย ความต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้าที่เพิ่มขึ้นตามทิศทางการลงทุน สะท้อนจากการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนของ BOI อีกทั้งไทยยังเป็น Hub ของอุตสาหกรรม เช่น ยานยนต์ ซึ่งมีความพร้อมด้านซัพพลายเชนและ Hard disk ซึ่งจะถูกใช้เป็นส่วนประกอบของการลงทุน Data Center และการเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์ทำให้มีความต้องการพื้นที่เพื่อจัดเก็บวัตถุดิบ ปัจจัยข้างกลาง รวมถึงผลิตภัณฑ์ของอุตสาหกรรมผลิตต่าง ๆ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

สำหรับปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยสถานะเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลกระทบต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงบริหารกองทรัสต์โดยใช้กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้การดูแลอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ในส่วนของคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เข้ามา อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินที่มีอยู่ รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์ที่เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างสม่ำเสมอต่อไป

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,325.92	94.51%	3,266.80	96.15%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ	30.87	0.88%	40.59	1.19%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลง กระทำการ	128.42	3.65%	65.01	1.91%
รายได้ดอกเบี้ย	34.02	0.96%	25.28	0.75%
รวมรายได้	3,519.23	100.00%	3,397.68	100.00%

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2567 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.10 - 1.85 ต่อปี ในปี 2567 (ร้อยละ 0.35 - 1.60 ต่อปี ในปี 2566) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	93.64	2.66%	77.66	2.29%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	83.20	2.36%	77.69	2.29%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	31.23	0.89%	46.77	1.38%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.77	0.16%	5.62	0.17%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	111.88	3.18%	99.59	2.93%
ค่าใช้จ่ายอื่น	39.29	1.12%	61.13	1.80%
รวมค่าใช้จ่าย	365.01	10.37%	368.46	10.86%

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

- ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย
 - (1) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย เท่ากับ 43.43 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 71.05 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 5.55 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 14.14 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 1.47 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.73 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 8.38 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 21.33 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

3) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 518.47 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 4,565.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - (1.5% - 2.00%) ต่อปี หักภาษีเท่ากับ 10,820.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า

4) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ 714.80 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3. รายการสำคัญในงบฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 54,668.38 ล้านบาท ลดลง 631.86 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.14 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 52,211.80 ล้านบาท ลดลง 596.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.13 จากปีก่อน สาเหตุมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน และกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	52,211.80	52,807.82	(1.13%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,851.65	1,915.45	(3.33%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	23.89	(100.00%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	451.62	394.93	14.36%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	-	21.49	(100.00%)
สินทรัพย์อื่น	153.31	136.66	12.18%
รวมสินทรัพย์	54,668.38	55,300.24	(1.14%)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 17,742.41 ล้านบาท ลดลง 98.75 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.55 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ เท่ากับ 3,171.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,380.80 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 77.11 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก
 - เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท
 - เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 380 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ของ กองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 1,380.62 ล้านบาท ลดลง 994.77 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 41.88 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000 ล้านบาท

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 10,812.99 ล้านบาท ลดลง 368.66 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.30 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก
ในระหว่างปี พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น ประเภทดอกเบี้ยคงที่ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินรวม 2,070 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุระหว่าง 2 ถึง 4 ปี หุ้นกู้ดังกล่าวจำหน่ายให้แก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนเงินกู้ที่ครบกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2567 วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 850 ล้านบาท 1,500 ล้านบาท และ 100 ล้านบาทตามลำดับ

- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 772.56 ล้านบาท ลดลง 19.67 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.48 จากปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	3,171.48	1,790.68	77.11%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	128.90	133.17	(3.21%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	27.90	15.44	80.70%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,388.99	1,377.13	0.86%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,380.62	2,375.39	(41.88%)
หุ้นกู้ - สุทธิ	10,812.99	11,181.65	(3.30%)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	772.56	792.23	(2.48%)
หนี้สินอื่น	58.97	175.47	(66.39%)
รวมหนี้สิน	17,742.41	17,841.16	(0.55%)

3) สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 36,925.97 ล้านบาท ลดลง 533.11 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.42 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6450 บาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	36,925.97	37,459.08	(1.42%)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6450	10.7987	(1.42%)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	-

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,949.85	(526.51)	(660.26%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(3,013.65)	660.20	(556.47%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(63.80)	133.69	(147.72%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,915.45	1,781.76	7.50%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,851.65	1,915.45	(3.33%)
รายการที่ใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	101.67	(100.00%)
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	27.74	(100.00%)

จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 1,851.65 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,949.85 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,013.65 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,949.85 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 118.79 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 1,920.94 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,013.65 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,880.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1,500.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,000.00 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 2,070.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 2,450.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,454.05 ล้านบาท และเงินสดจ่ายดอกเบี้ย 508.35 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1 กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	30.20
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{b/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 6.5 : 1 เท่า	5.19

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม

b/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

1.2 กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	28.14

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	3,468,827,441	3,468,827,441	3,272,928,441
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.6450	10.7987	10.9744
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.5537	0.6473	0.7081
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ^{1/}	ร้อยละ	74.90	76.97	78.36
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{2/}	เท่า	0.25	0.36	0.48
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{3/} (Interest coverage ratio: ICR)	เท่า	6.13	7.42	8.90
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{4/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.19	5.39	5.05
อัตราส่วนความสามารถในการชำระการผูกพัน ^{5/} (Debt service coverage ratio: DSCR)	เท่า	0.41	0.58	0.79
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	32.45	32.26	30.68
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.48	0.48	0.44
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวม ^{6/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	30.20	29.94	28.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{7/} (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.45	0.44	0.41
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ทั้งหมด ^{8/} (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	47.33	32.00	24.99

รายการ		31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สิน ที่มีการดะดอกเบี้ย ^{9/} (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	27.65	25.28	30.74

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 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 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 2567

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกฤษต์ (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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้การจ่ายเงินปันผลจำนวน 44 ครั้ง และลงทุน จำนวน 22 ครั้ง

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
8 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2557	0.0282	-	0.0282	8.76	-	8.76
1 มกราคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558	0.3047	0.3719	0.6766	114.52	117.41	231.93
1 มกราคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559	0.5392	0.2200	0.7592	379.79	149.42	529.21
1 มกราคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560	0.6097	0.1335	0.7432	678.45	141.19	819.64
1 มกราคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.6390	0.1195	0.7585	1,275.01	238.26	1,513.27
1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.6649	0.0975	0.7624	1,519.23	222.90	1,742.13
1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	0.7243	0.0335	0.7578	1,876.77	85.58	1,962.35
1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.7578	-	0.7578	2,138.87	-	2,138.87
1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.7653	-	0.7635	2,372.20	-	2,372.20
1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.7735	-	0.7735	2,557.08	-	2,557.08
1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	0.7133	0.0602	0.7735	2,474.19	208.82	2,683.01
รวม	6.1599	1.0361	6.7825	15,394.87	1,163.58	16,558.45

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

1. กองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	31,303,045,710 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	36,454,787,905 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นราย 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 30 ธันวาคม 2567)

ผู้ถือหุ้นราย	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือหุ้นราย (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00
สำนักงานประกันสังคม	465,895,144	13.43
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	175,399,466	5.06
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	140,660,052	4.05
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	130,718,105	3.77
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	127,823,524	3.68
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	102,898,282	2.97
กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เพล็กซ์บีล	99,913,660	2.88
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	93,207,000	2.69
ธนาคารออมสิน	91,902,616	2.65

2. ทรัสต์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

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



2.2 หน้าทีและควมรับผิดชอบในการเป็นกรรสรต

กรรสรตมีหน้าทีในการจัดการกรรสรตด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งกรรสรต วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกรรสรต มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรต และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติม แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรต (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของกรรสรต ให้กรรสรตงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกรรสรตไม่ว่า การกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกรรสรตเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็น กรรสรต หรือกรรสรตแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกรรสรตในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรต ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรตที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของกรรสรตตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรสรต ได้แก่

- ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกรรสรตบริหารจัดการกรรสรตให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสรตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กรรสรตตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกรรสรตกระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กรรสรต หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรตทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรต กรรสรตจะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสรต หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรตทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรสรตหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดการกรรสรตตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกรรสรต หรือผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรตโดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกรรสรตไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกรรสรตรายใหม่
- ให้ความเห็นของกรรสรตเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกรรสรตในรายงานประจำปีของกรรสรตซึ่งผู้จัดการกรรสรตมีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรต โดยกรรสรตจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกรรสรตในการบริหารจัดการกรรสรตว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งกรรสรต รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสรตสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรสรตได้ในสัญญาก่อตั้งกรรสรต

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นกรรสรต

กรรสรตของกรรสรตจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกรรสรต

3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัทฯ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

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



4. ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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 ถนนเพชรรัตน 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 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจิพร จารุรסקุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจิพร จารุรסקุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

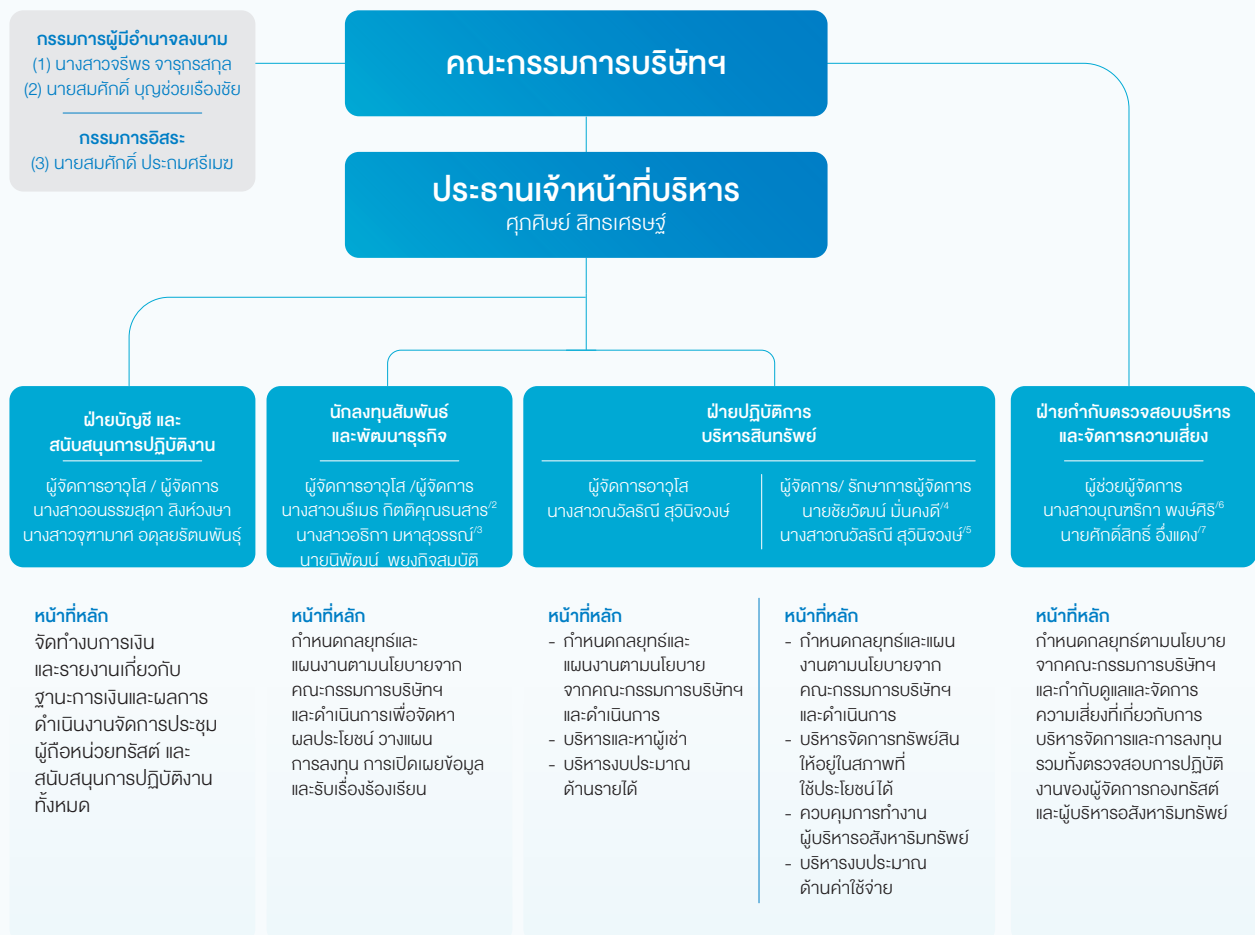
4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997%
นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.001%
นางสาวจรีพร จาตุศรีสุภัท	1	0.001%
นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001%
รวม	100,000	100.000%

4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



หมายเหตุ:

¹ เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2567

² ลาออกจากตำแหน่งผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูธุรกิจ เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2567

³ เข้าดำรงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนารูธุรกิจ เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2567

⁴ ลาออกจากตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์ เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2567

⁵ เข้าดำรงตำแหน่งวิชาการผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์ เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567

⁶ ลาออกจากตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567

⁷ เข้าดำรงตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2567

4.4.1 คณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัท

นางสาวจริพร จารุณสกุล ประธานกรรมการ

ประวัติการศึกษา :

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

ประวัติการอบรม :

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

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- รองประธานคณะกรรมการบริษัท
- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- ประธานคณะกรรมการบริษัทภูมิภาคและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
- กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
- กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท /	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	ประธานคณะกรรมการบริหาร	
2566 - ส.ค.2567	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
มี.ค.2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิกส์ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
2562 - 2564	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ -เจดี อัลโลแอนด์ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทีทีโอ จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว โฟร์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทุ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทรี จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลโลแอนด์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ธ.ค.2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Zone Thanh Hoa JSC
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เหว่ย หั่ว ก้าว ไท่ (ซานย่า) บิสซิเนส คอนซัลติ้ง จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน เหนืออาน จอยท์ สต็อก จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส เซส 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	รองประธานคณะกรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิส เซส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ปวีไอ) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ 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 เซส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอส เตท 4 จำกัด
2563 - 2565	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (เคย์แมน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2567 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูทิลิตี้ โซลาร์ 1 จำกัด
2567 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูทิลิตี้ โซลาร์ 2 จำกัด
2567 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูทิลิตี้ โซลาร์ 3 จำกัด
2567 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูทิลิตี้ โซลาร์ 4 จำกัด
2566 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 5 PTE. Limited
2566 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 4 PTED Limited
2566 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฟิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 3 PTE. Limited

2564 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี เอเชีย รีเคลมเมชั่น 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
2561 - 2564	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
2556 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

พ.ค.2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท เอสซีพี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และ บรรษัทภิบาล	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	
2566 - พ.ค.2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	
2565 - พ.ค.2567	กรรมการเทคโนโลยี	
2565 - 2566	กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบรรษัทภิบาลและสรรหา	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณา ผลตอบแทน	
2558 - 2561	รองประธานคณะกรรมการบริษัท รองประธานคณะกรรมการบริหาร	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจการอื่น

ม.ค. - พ.ค.2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	บริษัท เอสซีพี เท็นเอกซ์ จำกัด
2563 - พ.ค.2567	กรรมการ	บริษัท เอสซีพี เท็นเอกซ์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2562 - 2565	กรรมการธนาคาร กรรมการเทคโนโลยี กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย กรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท พานิชศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล

ประวัติการอบรม :

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

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประธานเจ้าหน้าที่บัญชีกลุ่ม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบ สูงสุดในสายงานบัญชี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

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 อะไหล่แอนด์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ธ.ค.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 เห่งฮวาม จอยท์ สต์ออค จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจการอื่น

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

นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมษ กรรมการอิสระ

ประวัติการศึกษา :

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

ประวัติการอบรม :

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

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมธุรกิจ

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

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ส.ค.2567 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
พ.ค.2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท อีสริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ / ผู้บริหารในกิจการที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ก.ย.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)
เม.ย.2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แอลทีแมน จำกัด (ลงทุนแมน) (อยู่ระหว่างการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)
ส.ค.2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซีพีเอ โซลูชั่นส์ จำกัด (ฝึกอบรมด้านการรายงานทางการเงิน)

การดำรงตำแหน่งในองค์กรอื่น / กิจกรรมพิเศษที่สำคัญ

เม.ย.2566 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการกลั่นกรองตราสารหนี้	บมจ.หลักทรัพย์ปียอนด์
พ.ย.2564 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา TFRS	บริษัท พรราว อิน โพร (สำนักงานสอบบัญชี)
2562 - 2564	คณะทำงานจัดทำกรณีศึกษาทางบัญชี ระดับประเทศครั้งที่ 4-6	สภาวิชาชีพบัญชี

ม.ค.2560 - พ.ย.2560	คณะทำงานของกระทรวงคมนาคม ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัท	บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด (บริษัทลูกของการรถไฟที่มุ่งเน้นการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ของการรถไฟ)
ม.ค.2559 - ก.ย.2559	ที่ปรึกษาการเงิน	การเคหะแห่งชาติ
ก.ย.2554 - ส.ค.2562	กรรมการสภาวิชาการ	มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา
2563 - ปัจจุบัน	ผู้ทรงคุณวุฒิตรวจสอบงานวิจัยของ วารสาร	สภาวิชาชีพบัญชี
2550 - ปัจจุบัน	วิทยากรด้านการรายงานทางการเงิน ไทยสำหรับหน่วยงานต่าง ๆ	ธนาคารแห่งประเทศไทย, กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, โรงงานยาสูบ, บริษัท วิทยุการบิน จำกัด, สำนักงานสอบบัญชีต่าง ๆ ได้แก่ Deloitte, EY, KPMG, Karin Audit, Siam Trut Audit, Bunchikij,BDO, Mazars., บมจ.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (FPT), บมจ.ช.การช่าง (CK), บมจ.เนวรัตน์ พัฒนาการ (NWR), บมจ.ชาญอิสสระ (CI), บมจ.บางกอกเคม ฮอสพิทอล (BCH), บจก.เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็มส์ (Lotus's) ฯลฯ

ประสบการณ์การทำงาน :

ธ.ค.2565 - พ.ค.2566	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บมจ.ทาคูนิ (TAKUNI)
เม.ย.2563 - ก.พ.2565	ประธานกรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	บลจ.เอเชียเวลท์
เม.ย.2563 -ก.พ.2565	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บลจ.เอเชียเวลท์
เม.ย.2563 - ต.ค.2564	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บ.เอเชียเวลท์ โฮลดิ้ง จก.
เม.ย.2555 - เม.ย.2564	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง	บมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA)
2560 - 2561	อาจารย์พิเศษ	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
ส.ค.2560 - ก.ค.2561	กรรมการบริหาร	องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ (ขสมก.)
2542 - 2555	อาจารย์	คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยบูรพา

4.4.2 ผู้บริหาร

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายศุภศิษย์ สิกขะเศรษฐ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	เศรษฐศาสตร์ มหาบัณฑิต (สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์การเงิน) สถาบันบัณฑิต พัฒนบริหารศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์แผน การตลาด เพื่อวางแผนการพัฒนาอสังหา ริทรัพย์ใหม่ รวมถึงติดต่อกับลูกค้า ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. วิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนของ การลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหา ริทรัพย์ 3. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสาน งานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการ ลงทุนในทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์
นางสาวอนรรฆสุดา สิงห์วงษา	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน การปฏิบัติงาน	บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาวิชาการบัญชี) มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะ การเงินและผลการดำเนินงานจัดการประชุม ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และสนับสนุนการปฏิบัติงาน ทั้งหมด
นางสาวจุฑามาศ อดุลยรัตนพันธุ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บริหารธุรกิจบัณฑิต (บร.บ.) สาขาวิชาการ บัญชี มหาวิทยาลัย ศรีนครินทรวิโรฒ	จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะ การเงินและสนับสนุนการปฏิบัติงานทั้งหมด
นางสาวอริกา มหาสุวรรณ	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์ และพัฒนา ธุรกิจ	บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (สาขาวิชาการเงิน) มหา วิทยาลัยอีสต์สมิธ	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ ผลตอบแทนการลงทุนสำหรับการ ลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งในประเทศและ ต่างประเทศ 2. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึง ประสาน งานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการ ลงทุนใน ทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินเป็นต้น
นายนิพัฒน์ พยุงกิจสมบัติ	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์ และพัฒนา ธุรกิจ	1. วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต (สาขา การจัดการลงทุน) มหาวิทยาลัย Reading สหราชอาณาจักร 2. วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต (สาขา ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ผล ตอบแทนการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ 2. วิเคราะห์ และประเมินราคาสินทรัพย์ ทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ หุ้นสามัญ และ กองทรัสต์ ต่าง ๆ ทั้งในประเทศและ ต่างประเทศ
นางสาวณวิมลรัตน์ สุวณิชวงษ์	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1. บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย รามคำแหง 2. วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ (สาขาการบริหาร ทรัพยากรกายภาพ)	1. บริหารและหาผู้เช่าอาคาร สำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพ และต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณ ประจำปีและควบคุมการทำงานของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ และบริหารงบประมาณ ด้านรายได้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายศักดิ์สิทธิ์ อึ้งแดง	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง	บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชีบริหาร มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์	1. จัดทำแนวทางการตรวจสอบ ประเมินความเสี่ยง ตรวจสอบงบการเงิน และกระบวนการปฏิบัติงานหลัก เพื่อพัฒนากระบวนการทำงานทางธุรกิจ 2. ปรับปรุงกระบวนการตรวจสอบ โดยกำหนดแนวทางการตรวจสอบทางเลือก เช่นการตรวจสอบระยะไกล และการวิเคราะห์ข้อมูล

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

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

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

- (ข) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ฅ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1.) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 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) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
- (1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทฯ เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
- (1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2.2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือ น้อยกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย
- (1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (1.2.2.4) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (1.2.2.5) บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
- ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

- (2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- (ญ) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้รับข้างต้นด้วย
 - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ใน (ญ) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
- (2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
 - (2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4.4.3 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
 - (1.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ
 - (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 หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- (1.9) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายบริหาร
- (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของ บริษัทฯ
- (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
- (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 หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง 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 ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้น 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 ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารหรือผู้บริหารกองทรัสต์
 - (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารหรือผู้บริหารกองทรัสต์ 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 ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (2.9) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯและกองทรัสต์
- (3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- คณะกรรมการบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์ และบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใด ๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากร ทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและ บุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึง ความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว
- บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการบริหารและผู้บริหารของบริษัทฯ ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่
- (ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้หมายความว่าถึง คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ของกรรมการและผู้บริหาร
 - (ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้หมายความว่าถึง นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ
 - (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ
 - (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าโดยตรง หรือโดยอ้อม หรือ
 - (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงโดยอ้อม

4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละศูนย์จุดเจ็ดห้า (0.75) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ณ วันทำการ สุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : 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 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับ ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (4.1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (4.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์หรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555
 - (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงานก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือ แก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงานก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6.2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- (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 พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อการส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ซ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ฌ) 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 ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรือต่อนักการดำเนินการตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (ฏ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (ฐ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ดำเนินการต่าง ๆ ให้นั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อหนี้ผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้บริการ
 - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีนี้เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 - (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 - (ช) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทันท่วงทีได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

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

หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

หนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด

(ค) จัดให้มีกลไกที่ให้องค์กรทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

(จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
 - (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาพตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
 - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
 - (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 - (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
 - (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์
- กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์
- ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์

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 รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และ พัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
- กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง - จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น - ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร - ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง - การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ	- กำหนดแผนงานและกลยุทธ์และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ - กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย - วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น - จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน - วิจัยและศึกษาสภาพของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน - ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ - ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) - ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ - การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท - ดูแลจัดหาที่ปรึกษา หรือผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ - จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่าง ๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ - บริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ - ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์	- กำหนดแผนงานและกลยุทธ์และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ - วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ - วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์ - ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์ - จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ - ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ - ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ - ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ - ดูแลจัดหาที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ความสามารถ	- จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน - ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดย ผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น - จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน - ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดย ผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น - การควบคุมดูแลทรัพย์สิน - การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

4.7.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงานบริษัทฯ

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

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

5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
1	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ สาคระบัง คี.ซี.	35,093.00	1,114,600,000	2.15	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
2	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	72,179.48	1,270,000,000	2.45	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไประเจด 1	60,306.00	1,839,000,000	3.54	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	80,745.55	2,848,900,000	5.49	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	68,384.20	-
5	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	61,434.00	1,149,100,000	2.21	สิทธิการเช่า	26,472.05	-
6	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ อีตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	33,018.00	948,500,000	1.83	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
7	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	63,248.25	1,525,000,000	2.94	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90
8	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สาคระบัง	95,110.00	3,069,000,000	5.91	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00
9	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	68,725.95	1,256,350,000	2.42	สิทธิการเช่า	-	2,597.00

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
10	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ ไลฟ์สไตล์ส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรด 1	47,221.00	1,318,000,000	2.54	สิทธิการเช่า	37,303.80	2,340.00
11	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ ไลฟ์สไตล์ส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	8,045.64	658,100,000	1.27	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
12	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เจเนอเรชั่น แพคทอรี ระยอง	15,568.79	671,200,000	1.29	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
13	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุน SSM WHAPF	โครงการคาโอ ดี.ซี.	42,310.44	1,413,490,000	2.72	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
14	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุน SSM WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ ไลฟ์สไตล์ส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	38,577.00	1,088,000,000	2.10	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
15	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุน SSM WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ ฟร็อน แพคทอรี ระยอง	20,285.00	672,420,000	1.30	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
16	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุน SSM WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	73,022.44	970,000,000	1.87	สิทธิการเช่า	-	-
17	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุน SSM WHAPF	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	52,706.84	2,242,100,000	4.32	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
18	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุน SSM WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	36,000.00	777,000,000	1.50	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เข้า (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
19	กริพย์สินท์รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ ดิโอซิตี ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ สระบุรี	55,372.40	1,552,520,000	2.99	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
20	เพื่อบุคคลครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	14,084.00	787,340,000	1.52	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00
21	เพื่อบุคคลครั้งที่ 3	โครงการดิวซิตี สระบุรี	16,620.00	519,600,000	1.00	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	8,964.00
22	เพื่อบุคคลครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 63 โปรเจกต์ 1 และ โปรเจกต์ 2	86,223.61	2,506,200,000	4.83	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
23	เพื่อบุคคลครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร A,B)	39,712.00	812,100,000	1.57	สิทธิการเช่า	26,112.00	-
24	เพื่อบุคคลครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจกต์ 2	73,049.00	2,081,180,000	4.01	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	61,482.00	-
25	เพื่อบุคคลครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ โรดลิง แฟคทอรี	9,977.00	400,500,000	0.77	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
26	เพื่อบุคคลครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ ดิวซิตี เซ็นเตอร์ ออโตะโมทีฟ ซิตี้เทิร์น	5,431.00	323,290,000	0.62	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
27	เพื่อบุคคลครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร C,E,H)	50,628.00	1,064,200,000	2.05	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
28	เพื่อบุคคลครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	16,152.44	1,107,060,000	2.13	สิทธิการเช่า	10,000.00	2,983.29
29	เพื่อบุคคลครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมบัว โปรเจก 1 (อาคาร A)	19,599.00	606,510,000	1.17	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	3,055.00
30	เพื่อบุคคลครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมบัว โปรเจก 2	44,798.00	988,560,000	1.91	สิทธิการเช่า	-	-
31	เพื่อบุคคลครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร D,I,F,G)	64,407.00	1,584,900,000	3.05	สิทธิการเช่า	-	-
32	เพื่อบุคคลครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร A)	30,040.00	715,320,000	1.38	สิทธิการเช่า	-	-
33	เพื่อบุคคลครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	24,150.00	490,000,000	0.94	สิทธิการเช่า	23,205.00	-
34	เพื่อบุคคลครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ พาร์ค	130,139.00	4,040,900,000	7.79	สิทธิการเช่า	-	-
35	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร B,C,D)	34,003.00	758,100,000	1.46	สิทธิการเช่า	-	-
36	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโมด แฟคทอรี	8,151.00	277,500,000	0.53	สิทธิการเช่า	-	-
37	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกาะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	30,233.00	688,500,000	1.33	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เข้า (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
38	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร J,K,L, M,N)	19,796.00	493,000,000	0.95	สิทธิการเช่า	-	-
39	เพื่อบุคคลครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ฝั่งน้อย 63 โปรเจกต์ 3 และโปรเจกต์ 4	67,704.00	1,830,200,000	3.53	สิทธิการเช่า	-	-
40	เพื่อบุคคลครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	90,862.00	2,080,120,000	4.01	สิทธิการเช่า	33,477.00	-
41	เพื่อบุคคลครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	24,310.00	695,000,000	1.34	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
42	เพื่อบุคคลครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร E,F,G)	27,724.00	652,040,000	1.26	สิทธิการเช่า	2,989.00	-
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด			1,886,762.83	51,885,400,000	100.00		487,243.29	32,650.19

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองคริสต์เจ้าลงทุน

(1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 7 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 16 ปี 7 เดือน 4 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
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 และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(5) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอม่วงสามสิบ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 17 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(6) โครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ 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 18 ปี 3 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
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	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 14 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 16 ปี 10 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร พื้นที่เช่าหลังคา พื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค่าน้ำของดับบลิวเอชเอ 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)
ราคาที่เข้าลงทุน	587.00 ล้านบาท

(12) โครงการดับบลิวเอชเอ เจเนอรัลโซน แฟคทอรี ระยอง

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

(13) โครงการคาโอ ดี.ซี.

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

(14) โครงการด้าบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี

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

(15) โครงการด้าบลิวเอชเอ ฟรีโซน แพคทอรี ระยอง

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

(16) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ด้าบลิวเอชเอ อินทนนท์

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลศิระจรูญใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลัง อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 14 ปี 1 เดือน 6 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(17) โครงการศรีเพชร ดี.ซี.

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

(18) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน

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

(19) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่า หลักราคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่า คงเหลือประมาณ 23 ปี 11 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(21) โครงการดีเอสจีที สระบุรี

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

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

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโกลเอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 19 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

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

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

(25) โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคิ่ง แฟคทอรี

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

(26) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดรี่เซลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีเอสเอ็มเอส

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการจ้างงาน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วง และสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโกลเอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 3 วัน (นับจาก วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่จ้างงาน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการจ้างงาน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่า หลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิของกริสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่จ้างงาน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการจ้างงาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่จ้างงาน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(30) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการจ้างงาน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 5 เดือน 8 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่จ้างงาน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่า สิทธิการแบ่งเช่า และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโกลเอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 11 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(33) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(34) โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งและกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการจ้างงาน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(36) โครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนต แฟคทอรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลเวาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการจ้างงาน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการจ้างงาน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการจ้างงาน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอม่วงสามสิบ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของเซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโวลูชั่น ที่ให้สิทธิของคริสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้าโรงงานและสำนักงาน จำนวน 4 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

(41) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหยมฉับ 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
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (ลงทุนครั้งที่ 8)

(42) 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 26 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (ลงทุนครั้งที่ 8)

5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

5.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

วิธีใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2567 โดยบริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2567	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 80 - 95	ร้อยละ 95 - 100
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170 - 245 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	162 - 400 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2567	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 90 - 100	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 - 260 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	175 - 205 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2567	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 70 - 95	ร้อยละ 90 - 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	125 - 450 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	155 - 175 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.25 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2567	
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)	
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 60 - 100	
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	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. มีสมมติฐานในส่วน of ค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปึกเสาวาดสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 5 ต่อปี

6 รายละเอียดของสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นโยบายการลงทุน

ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

7.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์ WHART มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) 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) ที่มีอยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - 2.1 นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดย ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
 - 2.2 พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ได้ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ General Warehouse ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์
 - 2.3 พื้นที่นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น ที่ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง แต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ กับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
3. พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว และ
4. พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage)
5. อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้างต้น และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้างต้น
6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - 6.1 เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 6.2 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 6.2.1 เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - 6.2.2 เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - 6.2.3 เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

7. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
8. กรณีที่จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หรือกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบโดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวนถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ WHART หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
9. ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

7.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย
 - 2.3 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 2.1 หรือ 2.2 เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.1 หรือ 2.2 ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าว อย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
3. ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน 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 ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
 - 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 ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของ กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบ ธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือ ขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ 4.1.4 และ 4.1.5 มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 2.3 ที่ถูกถือหุ้น โดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 2 (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบ (50) ของจำนวนสิทธิออกเสียง ทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น
- 4.2 กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 1.2 บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการ กำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้
- 4.2.1 กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 4.1.4 และ 4.1.5 และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าว ไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็น เพิ่มเติมด้วย
- 4.2.2 กลไกการกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ด้วย
5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2 หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการ ลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ 1.2 ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงิน ตามที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้
- 5.1 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- 5.2 ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน จะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- 5.3 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 5.4 ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้ หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 5.5 ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- 5.6 ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 5.7 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ 2 หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 1.2
- 5.8 ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ 2 หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 1.2
- 5.9 ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
- 5.10 ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ 2 หรือทรัสต์อื่นตามข้อ 1.2
- 5.11 ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมา จากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- 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) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ใน ต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มี ที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - 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 อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
- 1.2.4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- 1.2.5. ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ซึ่งรวมถึงในกรณีการลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ จะต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ดังกล่าว 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 จะต้องสาระของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

8.1 เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ในปี 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2567 มีมติไม่อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

8.2 ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจให้สามารถอยู่ร่วมกันกับชุมชนโดยรอบและสิ่งแวดล้อมอย่างกลมกลืนและดำเนินร่วมกันด้วยความยั่งยืนมาตลอด โดยการมุ่งมั่นที่จะให้บริการแก่ลูกค้าด้วยโซลูชันในมาตรฐานระดับสากลและพร้อมทั้งให้ความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าที่จะส่งมอบบริการที่มีคุณภาพสูงที่สุดพร้อมกับความรับผิดชอบต่อสังคม การรักษาสภาพแวดล้อม และยึดมั่นในธรรมาภิบาลซึ่งเป็นสิ่งที่กองทรัสต์และกลุ่มดับบลิวเอชเอ ได้ตระหนักถึงความสำคัญอย่างยิ่งยวด โดยมีรายละเอียดดังนี้

8.2.1 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

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

กิจกรรมที่กองทรัสต์ WHART เข้าร่วม คือ โครงการ CSR ของ ดับบลิวเอชเอ กรุ๊ป ด้วยโครงการมอบอุปกรณ์การศึกษาประจำปี ครั้งที่ 26 ให้กับโรงเรียนและศูนย์พัฒนาเด็กเล็กกว่า 75 โรงเรียนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอทั้ง 12 แห่ง จำนวนนักเรียนรวม 26,000 คน ร่วมกับกลุ่มผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ของดับบลิวเอชเอ และพันธมิตรธุรกิจ



8.2.2 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้คำนึงถึงการออกแบบคลังสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นตอบสนองความต้องการเฉพาะของลูกค้าแต่ละราย และส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด เช่น อาคารคลังสินค้าที่ออกแบบมาเพื่อรองรับการติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา อาคารที่ได้รับการออกแบบให้มีแสงสว่างเข้าถึงเพียงพอในระหว่างปฏิบัติงานและมีอุณหภูมิที่เหมาะสมเพื่อประหยัดพลังงาน เป็นต้น

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

โดยโครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม.21 อาคาร B ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว LEED Gold เวอร์ชัน 4.1 BD+C สำหรับคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า โดยมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) เวอร์ชัน 4.1 ถือเป็นมาตรฐานอาคารเขียวเวอร์ชันล่าสุดซึ่งกำหนดโดยสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council) และเป็นมาตรฐานในอนาคตสำหรับแนวปฏิบัติด้านการออกแบบและการก่อสร้างอาคารเขียวที่ยั่งยืน



8.2.3 การจัดการความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล

ผู้จัดการกองทรัสต์ และกลุ่มดับบลิวเอชเอ มีความมุ่งมั่นดำเนินการตามหลักธรรมาภิบาล ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตธุรกิจอย่างยั่งยืน ด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ จึงกำหนดแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกองทรัสต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนหลักบรรษัทภิบาลตามมาตรฐานสากล โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้นำระบบการบริหารผลการปฏิบัติงาน (Performance Management System) เข้ามามีผลบังคับใช้ให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่พบว่ามีข้อร้องเรียนกรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจในช่วงปี 2567

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

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนรับทราบนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงบทลงโทษต่าง ๆ กรณีที่มีการกระทำผิด โดยพนักงานทุกคนลงนามรับทราบและถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อบังคับการทำงานของบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการอบรมเพื่อทบทวนความรู้ความเข้าใจนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี

และในปี 2567 สถาบันไทยพัฒน์ โดยหน่วยงาน ESG Rating ซึ่งเป็นผู้พัฒนาข้อมูลด้านความยั่งยืนของธุรกิจในประเทศไทย และเป็นผู้จัดทำข้อมูลกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 นับตั้งแต่ปี 2558 ประกาศให้กองทรัสต์ WHART เป็นรายชื่อหลักทรัพย์จดทะเบียนที่ได้รับการคัดเลือกเข้าอยู่ในทำเนียบของกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2567 ผ่านการคัดเลือกจาก 920 บริษัท กองทุน และทรัสต์เพื่อการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลการดำเนินงานที่สะท้อนปัจจัยด้าน ESG (สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล) ตามที่เปิดเผยต่อสาธารณะ โดยการจัดอันดับบริษัทจดทะเบียนด้านการพัฒนาความยั่งยืนของธุรกิจในกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ถือเป็นแหล่งข้อมูลด้านความยั่งยืนของบริษัทจดทะเบียนเพื่อเพิ่มโอกาสสร้างผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวแก่ผู้ลงทุน



9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

9.1 สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 28.14 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,565,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	380.00	ไม่เกิน 2 ปี	14 ส.ค. 2567
2	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,000.00	ไม่เกิน 2 ปี	1 ส.ค. 2567
3	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,800.00	ไม่เกิน 4 ปี	25 ส.ค. 2566
4	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,385.00	ไม่เกิน 3 ปี	1 ส.ค. 2565

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,820,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ส.ค. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,500.00	2.70	5	14 พ.ค. 2564
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	2.50	7	26 ส.ค. 2564
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,700.00	2.93	2	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.00	3	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.20	4	14 ก.พ. 2566
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	2.81	2 ปี 4 วัน	5 เม.ย. 2566
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	10 พ.ค. 2566

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	850.00	3.24	2 ปี 11 เดือน 30 วัน	30 ม.ค. 2567
10	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	280.00	3.15	2	9 ส.ค. 2567
		940.00	3.52	4	9 ส.ค. 2567

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมระยะยาว รายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	- อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละคงที่ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยชนิดใด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการนี้ ชนิดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด - ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญากู้ยืม
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	อาจมี หรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

9.2 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

9.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

เว้นแต่ในกรณีที่มิประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศของหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินทั้งหมดหรือบางส่วนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพราะผู้ให้กูยรายหนึ่งมีการถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ ซึ่งในการกู้ยืมดังกล่าวกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.2.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

9.2.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาลินเชื่อที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาลินเชื่อที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กูยรายอื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาลินเชื่อตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาลินเชื่อและรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กูได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กูที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกูี้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกูี้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

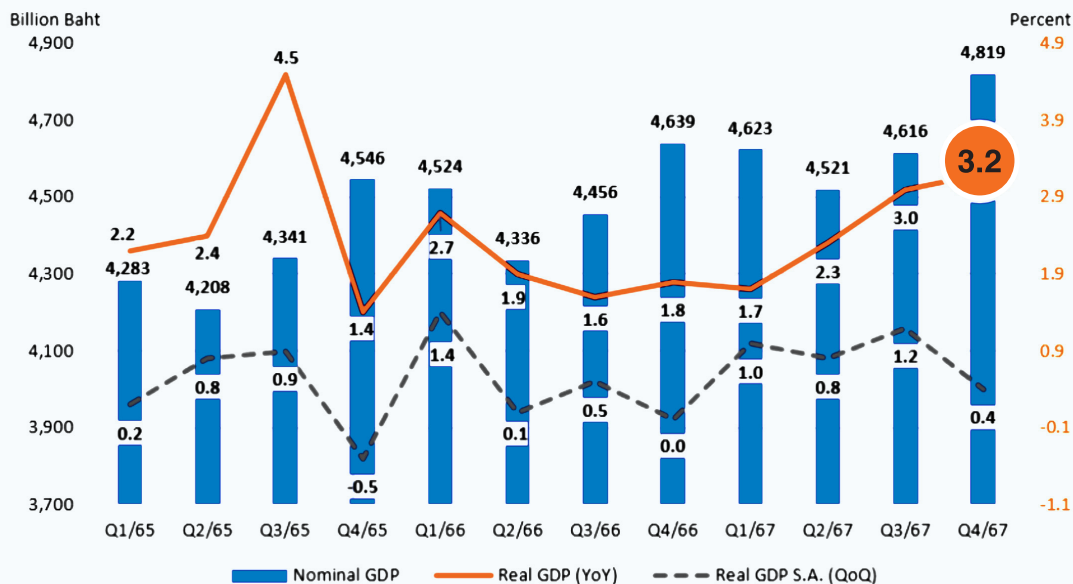


10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจหลักทั้งสหรัฐฯ และ ยุโรป รวมทั้งเศรษฐกิจจีนที่ขยายตัวเร่งขึ้นในอัตราสูงสุดในรอบ 6 ไตรมาส โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการขยายตัวดีขึ้นของการบริโภค ภายในประเทศสอดคล้องกับการขยายตัวของภาคบริการ ท่ามกลางตลาดแรงงานที่ยังแข็งแกร่งและการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างที่แท้จริง ประกอบกับ การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องในหลายประเทศ ขณะที่ภาคการผลิตอุตสาหกรรมยังคงชะลอตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศ เศรษฐกิจหลัก โดยดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิตในไตรมาสที่ 4 อยู่ที่เฉลี่ย 49.7 อยู่ในระดับต่ำกว่า 50 เป็นไตรมาสที่ 2 ติดต่อกัน สำหรับ เศรษฐกิจในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และเศรษฐกิจอาเซียนขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ตามการส่งออกที่ยังขยายตัวในเกณฑ์ดี ส่วนหนึ่งเป็นผลของการเร่งการส่งออกไปยังประเทศเศรษฐกิจหลักก่อนการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าโดยการขึ้นภาษีนำเข้าที่คาดว่าจะเริ่มมี การประกาศใช้ภายหลังการเข้าดำรงตำแหน่งของประธานาธิบดีคนใหม่ของสหรัฐฯ ในช่วงต้นปี 2568 สอดคล้องกับยอดสินค้าคงคลังในประเทศ เศรษฐกิจหลักที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อลดลงในหลายประเทศส่งผลให้ธนาคารกลางหลายประเทศปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่สาม ของปี 2567 (%YoY) ด้านการใช้จ่าย การลงทุนภาครัฐ และการส่งออกสินค้าและ บริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง ส่วนการอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือนชะลอตัว และการลงทุน ภาคเอกชนปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมฯ กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง และการขายปลีกฯ และสาขาการก่อสร้างขยายตัวเร่งขึ้นจาก ไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวจากไตรมาส ที่สามของปี 2567 ร้อยละ 0.4 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่สาม ของปี 2567 (%YoY) และ เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวจากไตรมาส ที่สามของปี 2567 ร้อยละ 0.4 (%QoQ_SA) โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ๆ ดังนี้

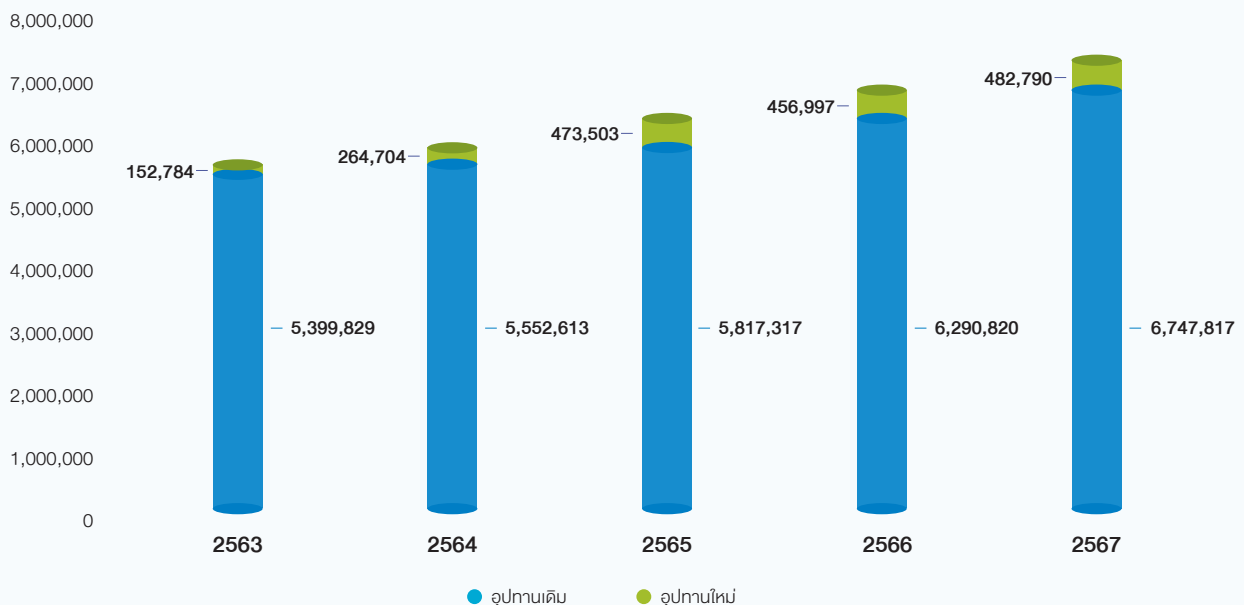
10.2 ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

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

10.2.1 อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 7,230,607 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 482,790 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, บริเวณสมุทรปราการ และปทุมธานี

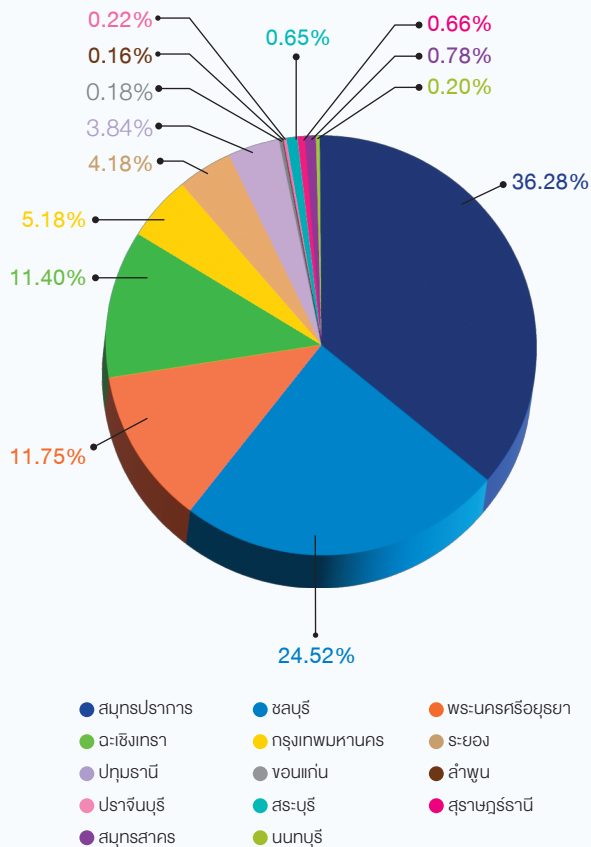
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2563 - 2567



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่สัดส่วนร้อยละ 36.28 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.51 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.75 สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรา มีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.40 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

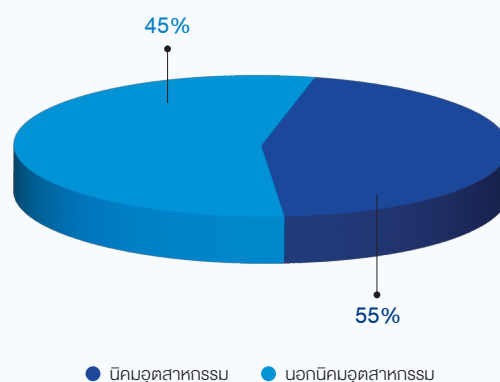
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2567



จังหวัด	อุปทาน (%)
สมุทรปราการ	36.28%
ชลบุรี	24.52%
พระนครศรีอยุธยา	11.75%
ฉะเชิงเทรา	11.40%
กรุงเทพมหานคร	5.18%
ระยอง	4.18%
ปทุมธานี	3.84%
ขอนแก่น	0.18%
ลำพูน	0.16%
ปราจีนบุรี	0.22%
สระบุรี	0.65%
สุราษฎร์ธานี	0.66%
สมุทรสาคร	0.78%
นนทบุรี	0.20%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

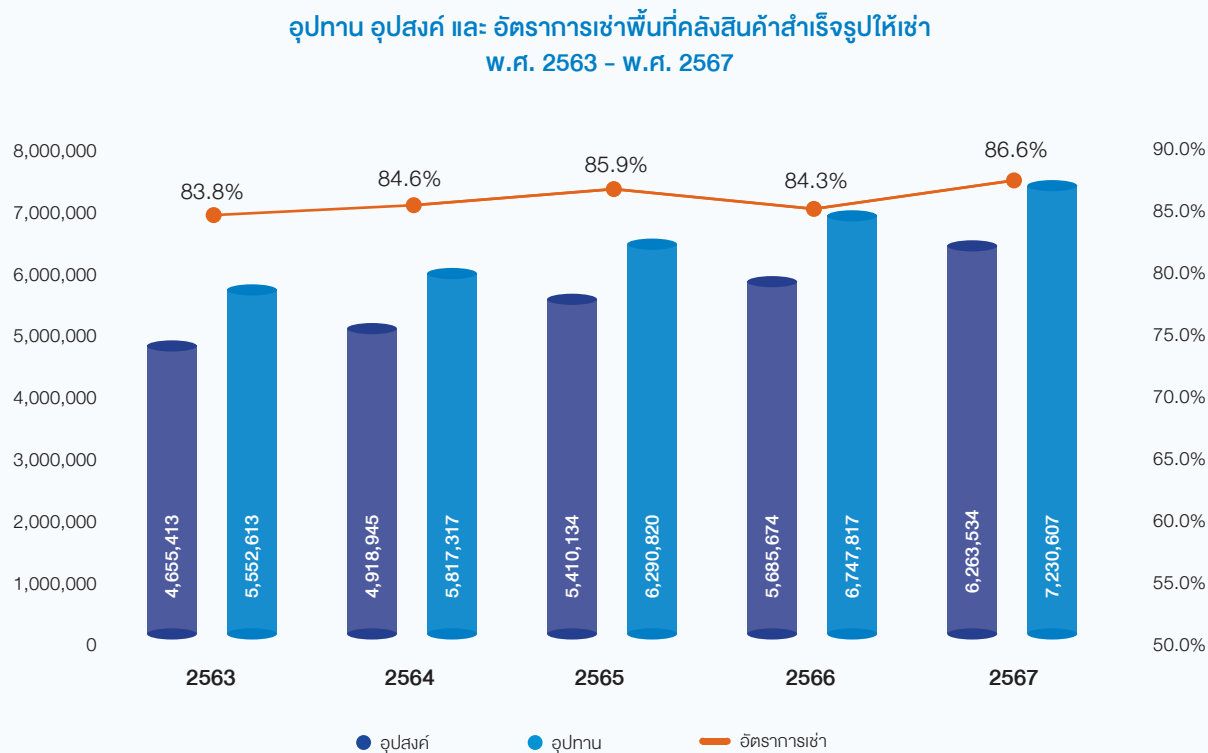
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2567



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

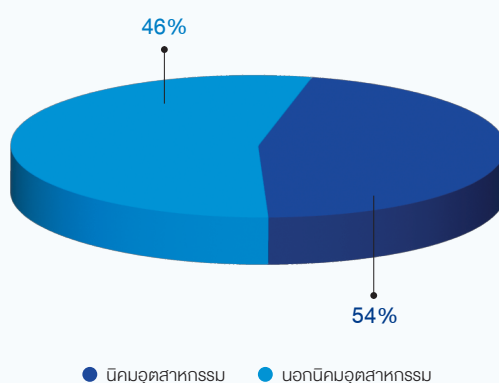
10.2.2 อุปสงค์

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,263,534 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,230,607 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2566 ประมาณ 577,709 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 อยู่ที่อัตราร้อยละ 86.6 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ ร้อยละ 2.3



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2567



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,368,917 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,385,816 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเข้าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2567

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเข้า
สมุทรปราการ	2,623,386	2,368,917	90%
ชลบุรี	1,772,144	1,385,816	78%
พระนครศรีอยุธยา	849,445	720,329	85%
ฉะเชิงเทรา	824,495	706,010	86%
กรุงเทพมหานคร	374,326	370,020	99%
ระยอง	301,960	286,300	95%
ปทุมธานี	278,015	241,110	87%
สมุทรสาคร	12,938	12,940	100%
สุราษฎร์ธานี	11,809	11,810	100%
สระบุรี	16,039	16,040	100%
ปราจีนบุรี	47,231	27,347	58%
นนทบุรี	47,615	47,615	100%
ขอนแก่น	56,710	56,180	99%
ลำพูน	14,496	13,100	90%
รวม	7,230,607	6,263,534	87%

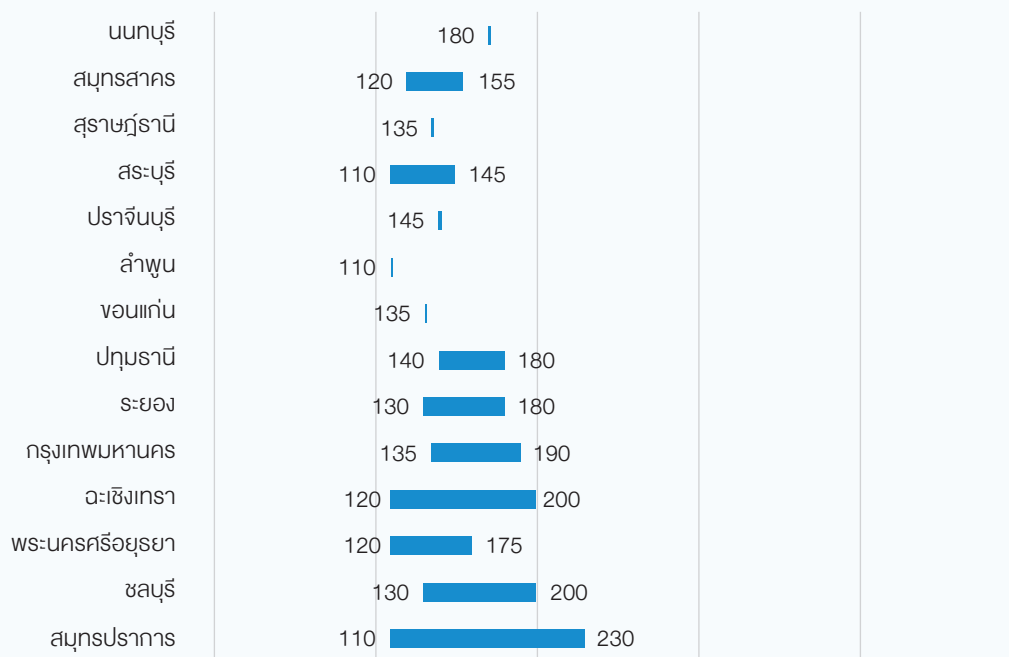
หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

10.2.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร, 200 บาทต่อตารางเมตร และ 180 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามมีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเสนอเช่า อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง อาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุด และ สูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2567



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

10.2.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2567 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินค้ายังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น เฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี 2568 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นปี พ.ศ. 2567 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง 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 แต่ยังทำให้ธุรกิจสามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดคลังสินค้าในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกัน การชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า คิดเป็นรายได้ของกองทรัสต์จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

¹ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) วันที่ 2 ธันวาคม 2564

² กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) วันที่ 1 ธันวาคม 2565

³ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) วันที่ 25 ธันวาคม 2566

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับพื้นที่เช่าอาคารโครงการ	111.64	49.65	124.85
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	16.78	15.36	9.24

3) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 203/2567 ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2567

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2565 - 2567

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	86,302	90,225	101,541
หนี้สินรวม	50,690	52,903	63,030
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	32,050	33,487	34,832
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,562	3,835	3,679
รวมส่วนของเจ้าของ	35,612	37,322	38,511
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	86,302	90,225	101,541

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,031	2,191	2,604
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,733	10,479	6,454
รายได้จากการขายสินค้า	1,965	2,204	2,277
รวมรายได้	13,729	14,875	11,335
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,056)	(1,130)	(1,377)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(5,362)	(5,531)	(2,511)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,174)	(1,307)	(1,326)
กำไรขั้นต้น	6,137	6,908	6,120
รายได้อื่น	1,253	644	1,271

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(407)	(465)	(363)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,575)	(1,640)	(1,607)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,126)	(1,235)	(1,378)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	585	1,496	1,736
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,867	5,708	5,779
ภาษีเงินได้	(546)	(659)	(977)
กำไรสำหรับปี	4,321	5,050	4,802
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(312)	(512)	(312)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,010	4,538	4,490

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,422	4,998	2,926
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(39)	(3,767)	(5,050)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(818)	(1,914)	3,854
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3,565	(683)	1,730
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,573	7,148	6,450
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	10	(15)	(4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	7,148	6,450	8,176

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2567 มีดังนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้เปิดเผยว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 และ 2.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยได้รับแรงสนับสนุนต่อเนื่องจากการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน รวมทั้งการส่งออกสินค้าหมวดอิเล็กทรอนิกส์และหมวดเครื่องจักรที่มีแนวโน้มดีขึ้นตามวัฏจักรสินค้าเทคโนโลยี ทั้งนี้ การขยายตัวของเศรษฐกิจมีความแตกต่างกันในแต่ละภาคส่วน โดยภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้น แต่ SMEs และภาคอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังถูกกดดันจากความสามารถในการแข่งขันที่ลดลง ส่งผลให้การฟื้นตัวของรายได้ครัวเรือนยังไม่ทั่วถึง โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 2.25 ต่อปี โดยเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกับศักยภาพ เงินเฟ้อที่โน้มเข้าสู่กรอบเป้าหมาย และการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว ทางด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และ 1.1 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.6 และ 1.0 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC เศรษฐกิจไทยไตรมาสสุดท้ายปีนี้มีแนวโน้มขยายตัวดี แต่ปีหน้าจะเจอแรงกดดันจาก Trump 2.0 โดยเฉพาะครึ่งปีหลัง เพราะไทยมีความเสี่ยงสูงที่จะถูกขึ้นภาษีนำเข้าจากสหรัฐฯ ด้านแรงส่งการส่งออกและการใช้จ่ายภาครัฐที่โตต่อเนื่อง รวมถึงการท่องเที่ยวจะช่วยสนับสนุนให้เศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวได้ 2.7% นอกจากนี้ ปัญหา China's overcapacity จะกดดันความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยทั้งตลาดในและนอกประเทศ ส่งผลให้การส่งออกไทยเริ่มชะลอตัวซ้ำเติมภาคการผลิตอุตสาหกรรมที่ยังไม่ฟื้นตัว ท่ามกลางแรงกระตุ้นการคลังที่จะออกมาเพิ่มเติมในปีหน้า โดย SCB EIC ประเมิน กนง. จะลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีกครั้ง 0.25% ในเดือน ก.พ. 2568 ไปอยู่ที่ 2.0% และคงไปตลอดช่วงที่เหลือของปี สำหรับประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของปี 2567 และ 2568 อยู่ที่ระดับ 0.6% และ 1.0% ตามลำดับ

ในขณะที่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดจีดีพีปี 2568 โตช้าลงมาที่ 2.4% จากแรงส่งจากการท่องเที่ยวที่ลดลงตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าใกล้ระดับก่อนโควิด เช่นกันกับส่งออกที่คาดว่าจะโตช้าลงจากผลกระทบสงครามการค้าทั้งทางตรงผ่านตลาดส่งออกสหรัฐฯ และทางอ้อมผ่านตลาดอื่น ๆ ที่ต้องแข่งขันกับสินค้าจีน อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาครัฐขยายตัวดีกว่าปีที่ผ่านมาจากเม็ดเงินเบิกจ่ายงบประมาณที่ต่อเนื่อง ในขณะที่การลงทุนเอกชนปรับตัวดีขึ้นจากปี 2567 ที่หดตัว สอดคล้องไปกับ FDI's ที่เข้ามาในอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดในปี 2568 มีความเป็นไปได้ที่ กนง. อาจปรับลดดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มเติมอีกราว 2 ครั้ง (ดอกเบี้ยนโยบายปัจจุบันอยู่ที่ระดับ 2.25%) ท่ามกลางความเสี่ยงเศรษฐกิจที่สูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากมาตรการทางการค้าของสหรัฐฯ ขณะที่ในปี 2568 คาดอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 0.7% เนื่องจากราคาล้างงานในประเทศมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ใกล้เคียงระดับเดิมขณะที่ฐานในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 อยู่ในระดับต่ำ

สำหรับประเทศเวียดนาม สำนักงานสถิติแห่งชาติเวียดนาม (GSO)เปิดเผยว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของเวียดนาม ปี 2567 ขยายตัว 7.09% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งสูงกว่า 5.05% เมื่อเทียบกับปี 2566 ได้รับแรงหนุนจากการส่งออกที่แข็งแกร่งและการไหลเข้าของเม็ดเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) โดยหากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามจะพบว่าในปี 2567 มีมูลค่า 38,226 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ลดลง 3.0% จากปีที่แล้ว โดยทางศูนย์วิจัยกสิกรไทยประเมินทิศทางเศรษฐกิจเวียดนามคาด GDP ปี 2568 โต 6.8% ท่ามกลางความเสี่ยงสงครามการค้ารอบใหม่

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

สำหรับภาวะการส่งเสริมการลงทุนปี 2567 มีการเติบโตอย่างมากและสูงสุดเป็นประวัติการณ์ มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมรวมทั้งสิ้น 3,137 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 40 และมีมูลค่าเงินลงทุน 1,138,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สูงสุดในรอบ 10 ปี ตอกย้ำถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่เห็นว่าประเทศไทยมีความพร้อม ทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน พื้นที่รองรับอุตสาหกรรม ไฟฟ้าที่มีความเสถียรและมีศักยภาพด้านพลังงานสะอาด บุคลากรที่มีคุณภาพ ชีพพลายชนที่ครบวงจร ต้นทุนการประกอบธุรกิจที่เหมาะสม มาตรการสนับสนุนต่าง ๆ ของรัฐบาล โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง เช่น เซมิคอนดักเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ขั้นสูง เครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ คาต้าเซ็นเตอร์และบริการคลาวด์ที่รองรับเทคโนโลยี AI และดิจิทัลขั้นสูง ยานยนต์ไฟฟ้าและชิ้นส่วนสำคัญ และอุตสาหกรรมเทคโนโลยีชีวภาพ ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านี้จะมีความสำคัญต่อการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจไทย ช่วยต่อยอดฐานอุตสาหกรรมเดิมให้มั่นคง สร้างมูลค่าจากเทคโนโลยีสมัยใหม่ สร้างงาน และสร้างโอกาสให้ผู้ประกอบการไทย สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมาย มีจำนวน 1,616 โครงการ มูลค่ารวม 786,618 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69 ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น โดยส่วนมากเป็นการลงทุนใน

อุตสาหกรรมดิจิทัล (มูลค่าเงินลงทุนรวม 243,308 ล้านบาท) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า (มูลค่าเงินลงทุนรวม 231,710 ล้านบาท) อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน (มูลค่าเงินลงทุนรวม 102,366 ล้านบาท) อุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร (มูลค่าเงินลงทุนรวม 87,646 ล้านบาท) และอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ (มูลค่าเงินลงทุนรวม 49,061 ล้านบาท) ตามลำดับ สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในปี 2567 มีจำนวน 2,050 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เงินลงทุน 832,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 โดยโครงการจากสิงคโปร์มีเงินลงทุนมากที่สุด 357,540 ล้านบาท 305 โครงการ รองลงมาจีน 174,638 ล้านบาท 810 โครงการ รองลงมาฮ่องกง 82,266 ล้านบาท 177 โครงการ รองลงมาไต้หวัน 49,967 ล้านบาท 126 โครงการ และญี่ปุ่น 49,148 ล้านบาท 271 โครงการ ตามลำดับ ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนของสิงคโปร์ที่สูงขึ้นมาก เกิดจากการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่มีบริษัทแม่เป็นสัญชาติจีนและสหรัฐอเมริกา สำหรับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีการขอรับการส่งเสริม จำนวน 1,315 โครงการ เป็นมูลค่าเงินลงทุน 504,945 ล้านบาท

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มียอดรวมเงินลงทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 38,226 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (ลดลงร้อยละ 3.0) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 3,375 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8) คิดเป็นเงินลงทุนจดทะเบียน 19,731 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (ลดลงร้อยละ 7.6) (2) โครงการปรับปรุงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,539 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2) คิดเป็นเงินลงทุนจดทะเบียน 13,957 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.4) และ (3) เงินลงทุนจดทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 3,502 รายการ (ลดลงร้อยละ 2.4) คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,538 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (ลดลงร้อยละ 48.2) ทั้งนี้ โครงการการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) ในปี 2567 รวมทั้งสิ้น 25,351 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

ภาพรวมของบริษัท ในปี 2567

ธุรกิจโลจิสติกส์ ในปี 2567 มีการเติบโตต่อเนื่อง โดยได้ลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มรวม 162,177 ตร.ม. และมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูง 115,511 ตร.ม. ส่งผลให้มีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 3,108,190 ตร.ม. ด้วยความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังสูงต่อเนื่อง ในปี 2568 บริษัทฯ จึงเร่งพัฒนาโครงการใหม่ สำหรับประเทศไทย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีแผนขยายโครงการสำคัญในทำเลที่มีศักยภาพรวมพื้นที่กว่า 380,000 ตร.ม. สำหรับการลงทุนที่ประเทศเวียดนาม โครงการคลังสินค้าโลจิสติกส์แห่งแรกขนาด 37,000 ตร.ม. ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการต้นปี 2568 นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัด Thanh Hoa เพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการโลจิสติกส์ในพื้นที่ 300 ไร่

ในส่วน บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (WGCL) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ประกาศมุ่งสู่การยกระดับจาก 3PL เป็น 4PL โดยอาศัยจุดแข็งและความเชี่ยวชาญร่วมของ WHA และ GC เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในธุรกิจโลจิสติกส์ ในการขยายขอบเขตการให้บริการสู่การวางแผน ออกแบบ และบูรณาการระบบโลจิสติกส์ อย่างครบวงจร

สำหรับ Office Solutions ปัจจุบัน มี 6 โครงการในกรุงเทพฯ บนพื้นที่กว่า 120,000 ตร.ม. โดยล่าสุดเปิดให้บริการแล้วในปี 2567 ได้แก่ โครงการ Qube โลฟส์ไคล์ รีเทลสเปซ พื้นที่ 3,000 ตร.ม. อยู่ติดสถานี BTS สุรศักดิ์ และยังมีโครงการศูนย์การแพทย์เฉพาะทางในย่านสาทร พื้นที่ 6,900 ตร.ม. คาดว่าแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2568

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตั้งเป้ากลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ในปีนี้ โดยการเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเป็นประมาณ 3,309,000 ตร.ม. โดยมีโครงการให้เช่าพื้นที่ใหม่ประมาณ 200,000 ตร.ม. (ไทย 163,000 ตร.ม./ เวียดนาม 37,000 ตร.ม.) ขณะที่กองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีแผนการขายทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART รวมประมาณ 70,000 ตร.ม. มูลค่าประมาณ 1,500 ล้านบาท

ธุรกิจโมบิลิตี้ ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เปิดตัวโซลูชันกรีนโลจิสติกส์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ Mobilix ภายใต้ 3 บริการหลัก ได้แก่ บริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้าแบบครบวงจร สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า โมบิลิตี้ซอฟต์แวร์โซลูชัน (Mobilix Software Solution) แพลตฟอร์มดิจิทัลอัจฉริยะ โดย ณ สิ้นปี 2567 มียอดการให้บริการเช่ารถยนต์ไฟฟ้าสะสมรวม 330 คัน

และในปี 2568 นี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มุ่งสร้าง Built-to-Suit EV ecosystem of Logistics ที่ครอบคลุมทั้งระบบนิเวศยานยนต์ไฟฟ้า (EV Ecosystem) และการให้บริการอย่างครบวงจร โดยตั้งเป้ามีรถ EV ภายใต้การบริการเช่ารวม 1,700 คัน และเพิ่มขึ้นเป็น 20,000 คัน ในอีก 5 ปีข้างหน้า

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มียอดขายที่ดินสูงต่อเนื่องรวม 2,565 ไร่ (ไทย 2,453 ไร่ / เวียดนาม 112 ไร่) และยอด MOU รวม 716 ไร่ (ไทย 696 ไร่ / เวียดนาม 20 ไร่) ซึ่งยังคงได้รับปัจจัยบวกจากราคาขายที่ดินที่ปรับตัวขึ้น รวมถึงโอกาสจากการย้ายฐานการลงทุน / การผลิต (Relocation) และการย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศที่ใกล้กับตลาด (Nearshoring) ที่ยังคงมีเข้ามาต่อเนื่อง ภายหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีของสหรัฐฯ โดย ณ สิ้นปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้ากว่า 1,535 ไร่ (ไทย 1,530 ไร่ / เวียดนาม 5 ไร่)

โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีลูกค้ารายสำคัญ อย่าง Google ได้ลงนามสัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อสร้าง Data Center แห่งแรกในประเทศไทย และ Haier ได้สร้างโรงงานผลิตเครื่องปรับอากาศครบวงจรแห่งใหม่ อีกทั้งในไตรมาส 4/2567 ที่ผ่านมามีการลงทุนในสัญญาซื้อขายที่ดินกับบริษัทเทคโนโลยีระดับโลก ที่มีแผนสร้าง Data Center ในประเทศไทยเพิ่มอีก 1 โครงการ รวมทั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับกลุ่มลูกค้าด้านเซมิคอนดักเตอร์จากประเทศจีน ญี่ปุ่น และยุโรป อีกหลายโครงการ

ณ สิ้นปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีทั้งหมด 15 นิคมอุตสาหกรรม (ไทย 14 แห่ง / เวียดนาม 1 แห่ง) ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยที่กำลังก่อสร้างและรอการพัฒนา รวม 7 โครงการ บนพื้นที่ 8,810 ไร่ เพื่อรองรับความต้องการที่ดินจากนักลงทุนที่คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนโครงการในประเทศเวียดนาม ขณะนี้มี 2 โครงการ ขนาดพื้นที่รวม 2,297 ไร่ (368 เฮกตาร์) ที่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาตลงทุน (Investment Registration Certificate, IRC) เรียบร้อยแล้ว และ 1 โครงการ ขนาด 1,094 ไร่ (174 เฮกตาร์) อยู่ระหว่างการขออนุมัติใบอนุญาตลงทุน ล่าสุดช่วงเดือนมกราคม 2568 ที่ผ่านมามี ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัด Thanh Hoa เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม 2 แห่ง พื้นที่รวม 4,000 ไร่ (640 เฮกตาร์)

สำหรับกลุ่มธุรกิจดังกล่าวในปีนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตั้งเป้ายอดขายที่ดินรวมไว้ที่ 2,350 ไร่ (ไทย 1,700 ไร่ / เวียดนาม 650 ไร่) โดยมุ่งเน้นการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย อาทิ ยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

ธุรกิจสาธารณูปโภค(น้ำ) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 166 ล้านลูกบาศก์เมตร ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากยอดขายและบริหารน้ำที่เติบโตขึ้นทุกผลิตภัณฑ์จากปีก่อนหน้า โดยเฉพาะปริมาณยอดขายน้ำผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-added product) ซึ่งมีปริมาณความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับปริมาณการจำหน่ายน้ำในเวียดนามของโครงการ Doung River ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการขยายพื้นที่การให้บริการให้กับกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่มลูกค้าใหม่

ในปี 2568 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตั้งเป้ายอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ 173 ล้านลูกบาศก์เมตร (ไทย 132 ล้านลูกบาศก์เมตร / เวียดนาม 41 ล้านลูกบาศก์เมตร) และยังคงมุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม ซึ่งมีเป้าหมายอยู่ที่ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร

ธุรกิจไฟฟ้า ด้านธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 290 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ 965 เมกะวัตต์ ซึ่งแบ่งเป็นกำลังการผลิตไฟฟ้าที่ดำเนินการแล้วจำนวน 701 เมกะวัตต์ (เป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 173 เมกะวัตต์) และที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 264 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นโครงการพลังงานหมุนเวียนทั้งหมด

ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีปริมาณขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รวม 158 กิกะวัตต์ชั่วโมง เพิ่มขึ้นกว่า 35% จากปีก่อนหน้า และมีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568 นี้ จำนวนกว่า 100 เมกะวัตต์

สำหรับเป้าหมายปี 2568 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า(PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,185 เมกะวัตต์ โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าเป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 657 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ ถึง 635 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัล จากความมุ่งมั่นในการยกระดับองค์กรในทุกมิติ บรรลุเป้าหมายการเป็น Technology Company ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมุ่งผลักดันไปสู่การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี (Technology-driven Organization) พร้อมมองหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ อาทิ การพัฒนา โมบิลิตี้ซอฟต์แวร์โซลูชัน สำหรับจัดการยานพาหนะไฟฟ้า (EV) และแบตเตอรี่ ส่งผลให้ตั้งเป้ายอดการใช้งานแพลตฟอร์มที่ 900 คัน ในปี 2568 และเพิ่มขึ้นเป็น 6,000 คัน ภายในอีก 5 ปีข้างหน้า และล่าสุด ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เปิดให้บริการ WHASApp อย่างเป็นทางการ เพื่อเพิ่มความสะดวกในการติดต่อสื่อสารระหว่างลูกค้าและทีมงาน WHA ได้แบบ real-time

สำหรับปี 2568 WHA Digital เร่งเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับกลุ่มธุรกิจต่าง ๆ ใน WHA Group ผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมอย่าง AI และ IoT ซึ่งปัจจุบันมีโครงการ AI Transformation ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 12 โครงการ พร้อมตั้งเป้าหมายในการพัฒนา 5 แอปพลิเคชันใหม่สำหรับให้บริการภายใน WHA Group ภายในปี 2568

จากแผนการขับเคลื่อนธุรกิจในปี 2568 ส่งผลให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตั้งงบลงทุนรวมประมาณ 20,000 ล้านบาท สำหรับ 5 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจโลจิสติกส์ จำนวน 4,000 ล้านบาท ธุรกิจโมบิลิตี้ จำนวน 1,500 ล้านบาท ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 9,900 ล้านบาท ธุรกิจสาธารณูปโภคและพลังงาน จำนวน 4,500 ล้านบาท และธุรกิจดิจิทัล จำนวน 450 ล้านบาท ซึ่งบังคับกล่าว สอดรับกับแผนการลงทุน 5 ปี (2568-2572) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่วางยุทธศาสตร์การลงทุนใน 5 กลุ่มธุรกิจภายใต้งบลงทุนรวม 119,000 ล้านบาท

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2567 ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 14,341.6 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 4,359.4 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ 14,303.4 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ 4,526.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	8,580.4	4,387.5	(48.5%)	17,014.6	14,341.6	(15.7%)
ต้นทุนรวม	(ล้านบาท)	4,397.5	1,594.1	(63.7%)	7,967.2	5,214.7	(34.5%)
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	4,329.3	2,272.9	(47.5%)	8,403.2	7,856.2	(6.5%)
กำไรสุทธิ	(ล้านบาท)	2,414.1	1,246.7	(48.4%)	4,425.7	4,359.4	(1.5%)
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Total Revenue and Share of Profit)^{1/}							
	(ล้านบาท)	8,725.5	4,303.6	50.7%	17,002.6	14,303.4	(15.9%)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit)^{2/}							
	(ล้านบาท)	2,488.5	1,214.4	51.3%	4,420.2	4,526.3	2.4%

^{1/} รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนเงิน กำไร/(ขาดทุน) และรายการพิเศษ

^{2/} กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนเงิน กำไร/(ขาดทุน) และรายการพิเศษประเด็นสำคัญ

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 เท่ากับ 14,341.6 ล้านบาท และ 4,359.4 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 14,303.4 ล้านบาท และ 4,526.3 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจ Green Logistics สำหรับปี 2567 รวมเท่ากับ 1,632.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าของคลังสินค้า เมื่อเทียบกับปี 2566 รวมถึงการเริ่มมีรายได้จากธุรกิจ Green Logistics ในปี 2567
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Revenue and Share of Profit from Investments in Joint Ventures from Land Business and Sale of Investment Properties) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 7,116.0 ล้านบาท ลดลง 32.8% เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งประกอบด้วย
 - รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2567 จำนวน 6,186.8 ล้านบาท ลดลง 19.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในปี 2567 ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,019.8 ไร่ ซึ่งลดลงจาก 2,196.8 ไร่ ในปี 2566 โดยการโอนที่ดินดังกล่าวในปี 2567 นี้ประกอบด้วย การโอนที่ดินที่ดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของทั้งหมดจำนวน 1,369.7 ไร่ (ซึ่งดัชนีลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และการโอนที่ดินที่บริษัท ร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 650.1 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายการการโอนที่ดินดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร)
 - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 จำนวน 929.2 ล้านบาท ลดลง 68.5% จากปี 2566 เนื่องจาก ในปี 2567 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีขนาดรายการเล็กกว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART ในปี 2566
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 3,040.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.9% จากปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณการจำหน่ายน้ำในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Product) รวมถึงการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากโครงการ SDWTP

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,392.4 ล้านบาท ลดลง 22.9% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-One ที่รับรู้ค่าเชื้อเพลิงส่วนต่าง (Energy margin) ลดลง ถึงแม้ว่ารายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์สูงขึ้น 19.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,378.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนทางการเงินของคอร์ปอเรชั่น มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของคอร์ปอเรชั่น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เพิ่มจาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามภาวะตลาด
- ดัชนีผลประกอบการสุทธิ (Net Profit) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 4,359.4 ล้านบาท ลดลง 1.5% จากปี 2566 และมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 4,526.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4% จากปี 2566 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรที่สูงขึ้นของธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภค

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ด้านอสังหาริมทรัพย์	(ล้านบาท)	387.5	412.7	6.5%	1,326.6	1,504.3	13.4%
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(ล้านบาท)	291.6	327.5	12.3%	1,026.4	1,202.8	17.2%
- รายได้จากการบริหารจัดการ ¹	(ล้านบาท)	95.9	85.2	(11.2%)	300.3	301.5	0.4%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	279.6	271.4	(2.9%)	907.4	1,002.6	10.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	72.2%	65.8%	n.a.	68.4%	66.7%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริง ก่อนปรับรายการทางบัญชี ²	(%)	72.2%	65.8%	n.a.	68.5%	66.7%	n.a.
รายได้จากธุรกิจ Green Logistics	(ล้านบาท)	-	44.3	n.a.	-	128.4	n.a.
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	-	17.6	n.a.	-	45.3	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	-	39.8%	n.a.	-	35.2%	n.a.
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ ด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics	(ล้านบาท)	387.5	457.0	17.9%	1,326.6	1,632.7	23.1%

¹ รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์

² ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

1. รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,632.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 23.1% เมื่อเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วย
 - รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,504.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.4% จากปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าของคลังสินค้า
 - รายได้จากธุรกิจ Green Logistics จำนวน 128.4 ล้านบาท ซึ่งเริ่มมีรายได้ครั้งแรกในปี 2567
2. อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics สำหรับปี 2567 เท่ากับ 64.2% ลดลงจาก 68.4% ในปี 2566 โดยแบ่งเป็น
 - อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 66.7% ลดลงจากอัตรา 68.4% ในปี 2566
 - อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจ Green Logistics ในปี 2567 เท่ากับ 35.2%

รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Land and Sale of Investment Properties Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
จำนวนยอดโอนที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	(ไร่)	1,189.5	351.2	(70.5%)	2,196.8	1,369.7	(37.7%)
จำนวนยอดโอนที่ดินของบริษัทร่วมทุน	(ไร่)	-	97.9	n.a.	-	650.1	n.a.
จำนวนยอดโอนที่ดินรวม	(ไร่)	1,189.5	449.1	(62.2%)	2,196.8	2,019.8	(8.1%)
รายได้จากการขายที่ดิน และส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	4,114.4	1,622.3	(60.6%)	7,643.4	6,186.8	(19.1%)
รายได้จากการขายที่ดิน	(ล้านบาท)	4,123.8	1,523.3	(63.1%)	7,658.6	5,524.8	(27.9%)
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	2,407.1	1,007.9	(58.1%)	4,205.1	3,367.5	(19.9%)
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	58.4%	66.2%	n.a.	54.9%	61.0%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อน ปรับรายการทางบัญชี ^{1/}	(%)	61.7%	67.9%	n.a.	58.2%	63.6%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุน ในบริษัทร่วมทุน	(ล้านบาท)	(9.4)	99.0	n.a.	(15.2)	662.0	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทร่วมทุน	(%)	-	62.3%	n.a.	-	63.9%	n.a.
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	2,913.1	909.5	(68.8%)	2,951.3	929.2	(68.5%)
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	2,782.7	909.5	(67.3%)	2,820.8	929.2	(67.1%)
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	740.2	573.4	(22.5%)	743.7	575.2	(22.7%)
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	26.6%	63.0%	n.a.	26.4%	61.9%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริง ก่อนปรับรายการทางบัญชี ^{1/}	(%)	26.6%	62.8%	n.a.	26.4%	61.7%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุน ในบริษัทร่วมทุน	(ล้านบาท)	130.4	-	n.a.	130.4	-	n.a.
รายได้และส่วนแบ่งกำไร จากธุรกิจที่ดินและการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	7,027.5	2,531.8	(64.0%)	10,594.7	7,116.0	(32.8%)

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

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 7,116.0 ล้านบาท ลดลง 32.8% เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2567 จำนวน 6,186.8 ล้านบาท ลดลง 19.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในปี 2567 ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,019.8 ไร่ ซึ่งลดลงจาก 2,196.8 ไร่ ในปี 2566 การรับรู้รายการโอนที่ดินในปี 2567 ประกอบด้วย (1) การรับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 5,524.8 ล้านบาท (สำหรับส่วนของที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ จำนวน 1,369.7 ไร่) และ (2) การรับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน จำนวน 662.0 ล้านบาท (สำหรับส่วนของที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของ จำนวน 650.1 ไร่) ทั้งนี้ การรับรู้รายการโอนที่ดินในปี 2566 เป็นการรับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบรายได้จากการขายที่ดินทั้งหมด

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและส่วนแบ่งกำไร สำหรับปี 2567 จำนวน 929.2 ล้านบาท ลดลง 68.5% จากปี 2566 เนื่องจากในปี 2567 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีขนาดรายการเล็กกว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART ในปี 2566

อัตรากำไรขั้นต้นจากรูถกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 61.1% เพิ่มขึ้นจาก 47.2% ในปี 2566

- อัตรากำไรขั้นต้นจากรูถกิจที่ดิน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 61.0% เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 54.9% จากการปรับราคาขายที่ดินในประเทศ
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 61.9% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 26.4% ในปี 2566 เนื่องจากในปี 2567 เป็นการขายทรัพย์สินเข้ากอง WHAIR ในขณะที่ในปี 2566 เป็นการขายทรัพย์สินเข้ากอง WHART ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่แตกต่างกัน

รายได้จากรูถกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

1. รูถกิจสาธารณูปโภค (Utilities Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้จากรูถกิจสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	721.1	709.8	(1.6%)	2,861.4	2,967.7	3.7%
- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	605.1	580.6	(4.1%)	2,400.2	2,469.2	2.9%
- รายได้จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ล้านบาท)	116.0	129.2	11.5%	461.1	498.6	8.1%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	245.7	229.6	(6.6%)	1,084.1	1,157.5	6.8%
- กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	229.1	197.0	(14.0%)	931.6	968.5	4.0%
- กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ล้านบาท)	16.7	32.6	95.7%	152.5	188.9	23.9%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	34.1%	32.3%	n.a.	37.9%	39.0%	n.a.
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(%)	37.9%	33.9%	n.a.	38.8%	39.2%	n.a.
- อัตรากำไรขั้นต้นจากรูถกิจสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(%)	14.4%	25.2%	n.a.	33.1%	37.9%	n.a.
- อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ^{1/}	(%)	36.5%	34.8%	n.a.	40.3%	41.3%	n.a.
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในรูถกิจสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	(7.5)	4.2	156.1%	(23.8)	72.2	403.7%
- กำไร / (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(ล้านบาท)	-	-	n.a.	(7.0)	-	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน^{2/}	(ล้านบาท)	(7.5)	4.2	156.1%	(16.8)	72.2	530.9%
รายได้และส่วนแบ่งกำไร ในรูถกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	713.5	714.1	0.1%	2,844.6	3,040.0	6.9%

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

^{2/} ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในรูถกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในรูถกิจสาธารณูปโภคหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 3,040.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.9% เมื่อเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วย

- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2567 เท่ากับ 2,469.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9% จากปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของปริมาณการจำหน่ายน้ำในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Product)
- รายได้จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับปี 2567 เท่ากับ 498.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.1% จากปี 2566 ตามจำนวนที่ดินที่โอนเพิ่มขึ้น
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 72.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 530.9% จากปี 2566 สาเหตุหลักจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับปี 2567 เท่ากับ 39.0% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 37.9% ในปี 2566 โดยแบ่งเป็น

- อัตรากำไรขั้นต้นจากส่วนธุรกิจการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2567 เท่ากับ 39.2% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 38.8% ในปี 2566
- อัตรากำไรขั้นต้นจากส่วนธุรกิจสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับปี 2567 เท่ากับ 37.9% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 33.1% ในปี 2566

2. ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้จากธุรกิจพลังงาน แสงอาทิตย์	(ล้านบาท)	84.8	141.8	67.3%	413.7	493.9	19.4%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	33.4	57.2	71.2%	186.0	215.2	15.7%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	39.4%	40.3%	n.a.	45.0%	43.6%	n.a.
รายได้เงินปันผล^{1/}	(ล้านบาท)	-	-	-	75.0	57.5	(23.3%)
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุน ในธุรกิจไฟฟ้า	(ล้านบาท)	610.6	65.0	(89.3%)	1,373.2	856.3	(37.6%)
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตรา แลกเปลี่ยน	(ล้านบาท)	140.5	(102.6)	(173.0%)	55.5	15.3	(72.5%)
ส่วนแบ่งกำไร ในธุรกิจไฟฟ้า จากการดำเนินงาน^{2/}	(ล้านบาท)	470.1	167.7	(64.3%)	1,317.7	841.0	(36.2%)
รายได้และส่วนแบ่งกำไร ใน ธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	554.8	309.5	(44.2%)	1,806.4	1,392.4	(22.9%)

/1 รายได้เงินปันผลจากบริษัท โกลว์ โอเพที จำกัด

/2 ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,392.4 ล้านบาท ลดลง 22.9% จากปี 2566 ประกอบด้วย

- รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 493.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.4% จากปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่ขายได้
- รายได้เงินปันผลรับจากบริษัท โกลว์ โอเพที จำกัด สำหรับปี 2567 เท่ากับ 57.5 ล้านบาท ลดลง 23.3% จากปี 2566
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 841.0 ล้านบาท ลดลง 36.2% เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-One ที่รับรู้ค่าเชื้อเพลิงส่วนต่าง (Energy margin) ลดลง

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 43.6% ลดลงจากอัตรา 45.0% ในปี 2566

รายได้อื่น (Other Income)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้จากเงินปันผลและการ บริหารจัดการ ^{/1}	(ล้านบาท)	153.8	185.7	20.8%	511.9	788.9	54.1%
รายได้อื่น ๆ ^{/2}	(ล้านบาท)	(399.3)	292.0	173.1%	(120.0)	356.4	397.0%
รวมรายได้อื่น	(ล้านบาท)	(245.6)	477.7	294.5%	391.9	1,145.2	192.2%
รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน ^{/3}	(ล้านบาท)	(113.8)	105.2	192.5%	(83.4)	333.2	499.4%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	(ล้านบาท)	40.0	290.9	627.5%	428.4	1,122.0	161.9%

/1 รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ ไม่รวมรายได้การบริหารจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์ และเงินปันผลจากบริษัท โกลว์ โอเพที จำกัด

/2 รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน ขาดทุนจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว และรายได้อื่น ๆ รวมถึงผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

/3 รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน คือ รายได้อื่น ๆ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้จากการดำเนินงาน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,122.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 161.9% จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 788.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.1% จากปี 2566 จากการรับรู้รายได้ค่าบริหารจัดการจากโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทร่วมทุน (WHAIER) 188.0 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมทุน (WGCL) จำนวน 100.0 ล้านบาท
- รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน ขาดทุนจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว และรายได้อื่น ๆ รวมทั้งหมดสำหรับปี 2567 เท่ากับ 333.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 499.4% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(ล้านบาท)	226.5	109.8	(51.5%)	465.0	362.7	(22.0%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(ล้านบาท)	589.0	542.3	(7.9%)	1,639.5	1,607.0	(2.0%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(ล้านบาท)	317.4	346.6	9.2%	1,234.7	1,378.0	11.6%
รวมค่าใช้จ่าย	(ล้านบาท)	1,132.9	998.8	(11.8%)	3,339.2	3,347.8	0.3%

/1 รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ ไม่รวมรายได้การบริหารจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์ และเงินปันผลจากบริษัท โกลว์ โอเพที จำกัด

/2 รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน ขาดทุนจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว และรายได้อื่น ๆ รวมถึงผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

/3 รายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน คือ รายได้อื่น ๆ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2567 เท่ากับ 362.7 ล้านบาท ลดลง 22.0% จากปีก่อน ตามการลดลงของการโอนที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นที่ดินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,607.0 ล้านบาท ลดลง 2.0% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,378.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.11% จาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามภาวะตลาด

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ สิ้นปี 2567 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 101,541.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,316.2 ล้านบาท จาก 90,225.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) จำนวน 5,035.5 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ
2. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 1,867.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการลงทุนของบริษัทฯ
3. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,801.8 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีหนี้สินรวมจำนวน 63,030.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,127.8 ล้านบาท จาก 52,902.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.11% จาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 38,510.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,188.4 ล้านบาท จาก 37,322.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		ปี 2566	ปี 2567
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	(%)	46.4%	54.0%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	(%)	26.0%	30.4%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.4	1.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.9	1.0
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	14.6	21.9
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	146.1	311.1
อัตราภาษีจริง	(%)	11.5%	16.9%

เครดิตเทอม

สำหรับปี 2567 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 21.9 วัน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ ซึ่งเป็นผลจากความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและติดตามการชำระเงินของลูกค้าของกลุ่มบริษัท

สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยในสำหรับ ปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 311.1 วัน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 146.1 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่จะชำระเงินให้แก่คู่ค้าจะถูกกำหนดโดยการให้เครดิตเทอมจากคู่ค้าแต่ละราย ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าหรือการให้บริการ โดยกลุ่มบริษัท ได้กำหนดแนวทางในการชำระเงินให้แก่คู่ค้าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเครดิตเทอมและไม่ให้เกิดการจ่ายชำระล่าช้า ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัท สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัท ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระเงินให้แก่คู่ค้าแต่อย่างใด และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเครดิตเทอมที่กำหนดไว้ได้อย่างปกติ ทั้งนี้การคำนวณระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยข้างต้นที่สูงกว่าตามแนวทางปกติที่กำหนดเกิดจากการบันทึกบัญชีของรายการเจ้าหนี้การค้า ซึ่งมีรายการทางบัญชีบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้การค้า แต่ถูกรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทฯ เช่น เงินงวดค่าที่ดินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย เป็นต้น

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 5,779.1 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 977.4 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 16.9% ซึ่งต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้ที่ 20.0% เป็นผลมาจากความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษี

การพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร (Sustainability Development)

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตอกย้ำความเป็นผู้นำด้านความยั่งยืนในระดับโลกและระดับประเทศ ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยผสานหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance - ESG) เข้ากับกลยุทธ์องค์กรอย่างเป็นรูปธรรม โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับรางวัล Best Sustainability Awards ในกลุ่ม Sustainability Excellence จากงาน SET Awards 2024 ซึ่งจัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ นิติสารการเงินธนาคาร โดยถือเป็นปีที่ 4 ติดต่อกันที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับรางวัลอันทรงเกียรตินี้ ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนครอบคลุมทุกมิติ รวมถึงบริษัทฯ ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ที่ระดับสูงสุด “AAA” เป็นปีที่ 2 ติดต่อกันและติดอันดับหนึ่งยั่งยืนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property and Construction) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 จากการประกาศผลการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สะท้อนถึงมาตรฐานด้านความยั่งยืนที่แข็งแกร่งและการดำเนินธุรกิจที่มีความรับผิดชอบ

นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังได้รับการยอมรับในระดับสากล จากการได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืน S&P Global ในระดับ Top 1% และได้รับคะแนนสูงสุดเป็นอันดับ 1 ของโลก ในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Management & Development) จากการประกาศผล Sustainability Yearbook 2025 โดย S&P Global นับว่าเป็นการติดอันดับเป็นสมาชิกในกลุ่มดัชนีโลกในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ตอกย้ำถึงความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนในเวทีระดับนานาชาติ

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงเดินหน้าส่งเสริมแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการขับเคลื่อนการเติบโตทางธุรกิจที่แข็งแกร่งไม่เพียงแต่ให้ความสำคัญกับผลประโยชน์ที่มั่นคง แต่ยังมุ่งเน้นการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างเป็นรูปธรรม และยึดมั่นในพันธกิจ “WHA: WE SHAPE THE FUTURE” เพื่อสร้างอนาคตที่ยั่งยืนให้กับทุกภาคส่วน และผลักดันประเทศไทยให้ก้าวสู่เวทีโลกในด้านความยั่งยืนอย่างแข็งแกร่ง โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้มีการตั้งเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายในปี 2572 อย่างเป็นรูปธรรม ได้แก่ การส่งเสริมการใช้ยานยนต์ไฟฟ้า โดยตั้งเป้าหมายจำนวนรถยนต์ไฟฟ้าให้บริการประมาณ 20,000 คัน การเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน โดยตั้งเป้าหมายมีกำลังการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนประมาณ 1,200 เมกะวัตต์ ซึ่งจะช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 683,000 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี การลดการใช้น้ำจากธรรมชาติลงประมาณ 25 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี เทียบเท่ากับปริมาณการใช้น้ำของภาคครัวเรือนกว่า 685,000 คน และการจัดการขยะแบบ Zero Waste ที่จะไม่มีการฝังกลบหรือเผาทำลาย เพื่อขับเคลื่อนสู่อนาคตที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง

• การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)

การบริหารจัดการน้ำและพลังงาน

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีแนวทางที่ครอบคลุมในการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งเริ่มตั้งแต่การจัดหาแหล่งน้ำ การผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม การบำบัดน้ำเสีย และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ รวมไปถึงการลดการสูญเสียในกระบวนการผลิตและการส่งจ่ายน้ำด้วยแนวทางนี้ บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงและดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบ

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังได้ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการค้นหาแหล่งน้ำใหม่ เพื่อลดการพึ่งพาน้ำจากแหล่งน้ำผิวดิน และนำเอานวัตกรรมต่าง ๆ มาปรับใช้ในกระบวนการจัดการน้ำ หนึ่งในโครงการหลักคือโครงการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Water Reclamation) โดย ณ สิ้นปี 2567 มีกำลังการผลิตอยู่ที่ 35,320 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งสามารถลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติได้ถึง 7.8 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตั้งเป้าหมายจะเพิ่มกำลังการผลิตเป็น 70,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือประมาณ 25 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปีภายในปี 2572 ซึ่งเทียบเท่ากับปริมาณการใช้น้ำของประชากรกว่า 685,000 คน การบรรลุเป้าหมายนี้จะช่วยลดการใช้น้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติได้อย่างมีนัยสำคัญ

	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567
ปริมาณ Water Reclamation	ลูกบาศก์เมตร	7,257,718	7,635,533
ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ	ลูกบาศก์เมตร	7,461,450	7,849,316

นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมุ่งมั่นที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการด้านสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า และจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

สำหรับธุรกิจด้านพลังงาน ในฐานะที่การดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น นั้นมีการพึ่งพิงปัจจัยจากธรรมชาติโดยตรง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตระหนักถึงความสำคัญของการรับมือกับปัญหาก๊าซเรือนกระจกและภาวะโลกร้อน โดยมุ่งเน้นการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ผ่านการสร้างโครงสร้างพื้นฐานเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างยั่งยืน โดยการนำเทคโนโลยีในปัจจุบันและการวิจัยนวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ เพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถบรรลุเป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) สำหรับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในขอบเขต 1 และ 2 แล้วตั้งแต่ปี 2564 อย่างไรก็ดี ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงมุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 ตามแนวทาง SBTi (Science Based Targets Initiative) เพื่อเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานทดแทน โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำเสนอทางเลือกที่ตอบโจทย์ลูกค้าด้านพลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุนและติดตั้งระบบให้แก่ลูกค้า โดยมีการทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระยะยาว (PPA) เพื่อให้ลูกค้าได้รับประโยชน์จากพลังงานที่สะอาดและยั่งยืน โดย ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีการเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) กับลูกค้าอุตสาหกรรม (Private PPA) รวมทั้งหมด 290 เมกะวัตต์ ซึ่งพลังงานไฟฟ้าที่ผลิตได้จากพลังงานแสงอาทิตย์สามารถใช้ทดแทนการจ่ายไฟฟ้าจากระบบจ่ายพลังงาน (Grid) และสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2 สู่สิ่งแวดล้อมได้ราว 61,808 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567
การเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาสะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	183	290
จำนวนไฟฟ้า COD สะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	109	151
จำนวนการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop)	กิโลวัตต์-ชั่วโมง	112,920,628	157,354,758
การลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	51,497	61,808

• การจัดการด้านสังคม (Social)

การดำเนินโครงการเพื่อสังคมและความยั่งยืนของบริษัทฯ

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับหลักความยั่งยืน โดยคำนึงถึงมิติทางสังคม สิ่งแวดล้อม และธรรมาภิบาล (ESG) เพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นใน 4 ด้านหลัก ได้แก่ การศึกษา สุขภาพและคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม และการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน โดยมีตัวอย่างโครงการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ด้านการศึกษา

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ดำเนินโครงการมอบอุปกรณ์การศึกษาและทุนการศึกษาให้แก่โรงเรียนรอบนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างโอกาสทางการศึกษาให้กับเยาวชน นอกจากนี้ ยังมีโครงการครูอัตราจ้าง เพื่อสนับสนุนการจ้างครูเพิ่มเติมให้โรงเรียนที่มีนักเรียนเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม รวมถึงโครงการส่งเสริมการเรียนรู้ภาษาต่างประเทศ โดยจัดหลักสูตรสอนภาษาไทยให้กับชาวจีน และภาษาจีนให้กับชาวไทย เพื่อพัฒนาทักษะการสื่อสารระหว่างกัน

2. ด้านสุขภาพและคุณภาพชีวิต

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สนับสนุนโครงการวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่ให้แก่ผู้สูงอายุและประชาชนกลุ่มเสี่ยงในชุมชนรอบนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งสนับสนุนอุปกรณ์ทางการแพทย์ให้โรงพยาบาลท้องถิ่น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลสุขภาพของประชาชน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดกิจกรรม One WHA Run งานวิ่งเพื่อสุขภาพ เพื่อกระตุ้นให้พนักงานและชุมชนใส่ใจการออกกำลังกาย อีกทั้งยังมีโครงการให้ความรู้ด้านสุขภาพแก่พนักงานและชุมชน ผ่านแอปพลิเคชัน WHAbit รวมถึงการอบรมการปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการช่วยชีวิตให้กับพนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ

3. ด้านสิ่งแวดล้อม

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ดำเนินโครงการ WeCYCLE เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะและรีไซเคิล ลดปริมาณขยะฝังกลบ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โครงการนี้ได้รับความร่วมมือจากภาคธุรกิจ ชุมชน และสถาบันการศึกษาในการรวบรวมขยะพลาสติก กระดาษ และน้ำมันพืชใช้แล้วเพื่อนำไปผลิตเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น กระเป๋านักเรียนและของใช้ในโรงเรียน ผลิตภัณฑ์ส่งเสริมด้านการเรียนรู้ในห้องสมุด และน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานยั่งยืน นอกจากนี้ยังมีโครงการ Shine Brighter with WHA ติดตั้ง Solar Rooftop ให้กับโรงเรียน เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด ลดภาระค่าใช้จ่ายด้านพลังงานของสถานศึกษา และมีส่วนช่วยลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังดำเนินโครงการปลูกป่าและอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวรอบนิคมอุตสาหกรรมและช่วยดูดซับก๊าซเรือนกระจก นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA Clean Water for Planet ส่งเสริมการบำบัดน้ำเสียโดยใช้ระบบบึงประดิษฐ์ เพื่อเพิ่มคุณภาพน้ำในพื้นที่ชุมชนและสนับสนุนการมีแหล่งน้ำสะอาดที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

4. ด้านการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ส่งเสริมโครงการ WHA ปันกัน เพื่อสนับสนุนสินค้าท้องถิ่นและวิสาหกิจชุมชน โดยเปิดพื้นที่ให้ชุมชนได้นำผลิตภัณฑ์มาจำหน่ายผ่านช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ ตลอดจนจัดกิจกรรมตลาดนัดชุมชนภายในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ และยังได้จัดโครงการ WHA ปันกัน สัปดาห์ นำร้านค้าชุมชนในโครงการ WHA ปันกัน ร่วมกิจกรรมตลาดนัดร่วมกับบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ เช่น บริษัท ออโต้ฮิลล์แอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด ช่วยเพิ่มรายได้และเพิ่มช่องทางการจำหน่ายสินค้าให้กับร้านค้าชุมชนในโครงการ

นอกจากนี้ ยังให้การสนับสนุนผลิตภัณฑ์ชุมชนในโครงการของขวัญปีใหม่เพื่อนำสินค้าของชุมชนไปใช้เป็นของขวัญให้กับลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้การสนับสนุนการใช้พื้นที่เกษตรกรรม โดยให้ประชาชนในท้องถิ่นเช่าพื้นที่เพาะปลูกในราคาประหยัด เพื่อให้ชุมชนมีแหล่งรายได้ที่มั่นคง ลดปัญหาการบุกรุกพื้นที่ป่า และส่งเสริมการทำเกษตรกรรมอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA E-Job Pool เชื่อมโยงผู้สมัครงานกับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขต EEC ช่วยให้บริการ

ต่าง ๆ สามารถประชาสัมพันธ์ตำแหน่งงานและคัดเลือกผู้สมัครได้สะดวกมากยิ่งขึ้น โดย WHA E-Job เริ่มให้บริการตั้งแต่ปี 2560 ถึงปัจจุบัน ถือเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการจ้างงานและเสริมสร้างศักยภาพให้กับภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากมีบริษัทที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอในช่วงปี 2560 ถึงปัจจุบัน มากกว่า 300 บริษัท ทำให้มีความต้องการแรงงานและเกิดการจ้างงานเป็นจำนวนมากหลายหมื่นตำแหน่ง

ในปี 2567 ที่ผ่านมา ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ดำเนินโครงการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมที่ครอบคลุมทุกมิติ ตั้งแต่การศึกษา สุขภาพ สิ่งแวดล้อม ไปจนถึงการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้เสีย และร่วมสร้างอนาคตที่ยั่งยืนให้กับสังคมและประเทศไทย ตามแนวทาง “WHA : WE SHAPE THE FUTURE”

• การจัดการด้านธรรมาภิบาลและเศรษฐกิจ (Governance and Economic)

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาโดยตลอด โดยตระหนักว่าการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีจริยธรรม และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด เป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนามาตรฐานการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีคุณธรรม คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และยึดมั่นในหลักความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และความเป็นธรรม

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดหลักธรรมาภิบาล โดยมีจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นแนวปฏิบัติให้กับคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุลและเป็นธรรม อีกทั้งยังสนับสนุนหลักสิทธิมนุษยชน สร้างความไว้วางใจให้แก่ผู้เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมถึงป้องกันผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดจากการดำเนินธุรกิจ

จากความมุ่งมั่นดังกล่าว ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการในระดับ 5 ดาว หรือ “ดีเลิศ” (Excellent CG Scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 7 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ซึ่งเป็นการตอกย้ำถึงมาตรฐานด้านธรรมาภิบาลที่แข็งแกร่ง และการดำเนินงานที่ปราศจากกรณีทุจริตคอร์รัปชัน อย่างไรก็ตาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงเดินหน้าพัฒนาและปรับปรุงนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ เทคโนโลยี และแนวโน้มด้านความยั่งยืน เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์การดำเนินงานยังคงตอบโจทย์ทั้งในมิติของ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมส่งเสริมความเสมอภาคและความยุติธรรมในองค์กร โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่เปิดโอกาสให้ทุกคนได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม พร้อมดำเนินการตรวจสอบและประเมินผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างมาตรฐานด้านธรรมาภิบาลที่แข็งแกร่ง และตอกย้ำความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ

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 หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร



13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 13.4 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่สิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน เฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 44 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 6.5199 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 15,394.87 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 22 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 1.0361 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 1,163.58 ล้านบาท

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2563

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2564

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2565

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยกฐิสต์ (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	อัตราต่อหน่วยกฐิสต์ (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	อัตราต่อหน่วยกฐิสต์ (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
รวมทั้งหมด			6.5199	1.0361	7.556

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
		1% ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	1% ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียม (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) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน		0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้นและ	รายเดือน	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	IVแดน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IVแดน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมแบบรายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารกองทรัสต์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ ครอบคลุม ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารกองทรัสต์ และบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลางและค่าภาษีโรงเรือน(ถ้ามี))	รายปี	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมการควบคุมคุณภาพปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุญาตให้ผู้บริหารพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมนอกจากการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหารกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

- ¹ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาความปลอดภัย การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ใช่ผู้เช่า) และภายนอกอาคาร การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประจำตัวต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น
- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
 - การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
 - การเก็บ และกำจัดขยะ
 - การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ ทั้งนี้ ไม่รวมถึง
 - ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
 - ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
 - การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่าง ๆ ที่มีความจำเป็นเพิ่มเติม
 - ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง หลังคา) เป็นต้น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนของทรัสต์			รายการ	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	ผลตอบแทน % ของ NAV ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีของทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินทุนกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกับ	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครั้ง	
	IVแดน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IVแดน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้นิเทศหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุของทรัสต์			รายครึ่ง	
	IVدان % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IVدان % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่ง หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น ทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่อตั้ง ทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	ค่าธรรมเนียม % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	ค่าธรรมเนียม % ของ NAV ภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อจัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัสต์หรือสิทธิทรัสต์ของกองทรัสต์เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์อื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย เมื่อมีการขายหลักทรัพย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครั้ง	
	IVدان % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IVدان % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(14) ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำจัดพิมพ์ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจอง ทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชวนตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสถิติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำอธิบายรายการและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	IVดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	IVดาน % ของ NAV ภายหลังการชำระค่าธรรมเนียม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนงานของค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในดำเนินกิจกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดำเนินงานทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์				รายครั้ง	
	IWदान % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
(21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอก สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิดขึ้นจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการจัดระเบียบเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ส.ศ.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าภาษีค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

15. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.025/2568

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท ("กองทุนทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดบลิเวอเชอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดบลิเวอเชอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทุนทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางหยดพลอย จ.จิตรปกรณ)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2

16. ข้อมูลการกำหนดระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์ และความเห็นของ
ผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว
ปรากฏดังนี้

16.1 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันที่ผ่านมาของกองทรัสต์ WHART กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์

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

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการ กองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.1) ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ในปี 2557 ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์การลงทุนใน ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยทำสัญญาซื้อขาย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ 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 โปรด 1	4,385.24 ล้านบาท (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียน รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ กองทรัสต์ให้ ลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจาย สินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมี กลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็น ผู้เช่า มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์	การลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ กองทรัสต์ให้ ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่า ต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 3.92 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็น การดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถการลงทุน และเป็นการจ่ายทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์ กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.2) ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง (เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง) ของกองทรัสต์ในปี 2558 ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กบ.4 (2) โครงการโครงการดับบลิวเอชเอ อีตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี (3) โครงการโครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	4,645.91 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์การลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเลที่ได้แหล่งคมนาคมและมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศ เป็นผู้เช่า และมีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ในระดับที่สูง โครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์การลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 8.53 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้
1.3) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (เพิ่มทุนครั้งที่สอง) ของกองทรัสต์ในปี 2559 ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กบ.5 (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้เคียงท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง และบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศ ถือได้ว่า เป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป	ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง มีราคาเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.4) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามของกองทรัสต์ในปี 2560 ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือและอุปกรณ์ และสัญญาจ้างออกแบบและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ “WHA Group” จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลบุรี จัตุรัส กม.3 โปรเจกต์ 1 (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 (อาคาร C และอาคาร M) (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา (4) โครงการดับบลิวเอชเอ แพคเกอร์ รยอง	3,090.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สามเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำได้ค่าเช่าและผลกำไรประกอบการกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาส่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่ราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินรายละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำได้ให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต
1.5) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ (เพิ่มเติมครั้งที่สาม) ของกองทรัสต์ในปี 2561 ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างออกแบบและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจำนวนทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 4 โครงการ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 (2) โครงการโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัชรบุรี 63 โปรเจกต์ 1 และโปรเจกต์ 2 (3) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา-โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร A,B) (4) โครงการดีเอสจีที่ สระบุรี	4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำได้ค่าเช่าและผลกำไรประกอบการกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาส่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันประมาณร้อยละ 7.84 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่เป็นเจ้าของกองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.6 การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า (ปีบัญชีที่สี่) ของกองทรัสต์ในปี 2562 สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจำนวนทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ ดิโกส แคริกเซลโมเออร์ ออโตโมทีฟ ซิตี้ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ โรดลิง แฟคทอรี (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิสโว์) (4) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจก 2 (5) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร C,E,H)	4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ของอาคารคลังสินค้าเกี่ยวกับท่าอากาศยานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นและช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป	ลงทุนไม่เกิน 4,880.25 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินราคาต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถนำลงทุนและเงินของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็นในการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต
1.7 การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก (ปีบัญชีที่ห้า) ของกองทรัสต์ในปี 2563 ทรัสต์ซึ่งจะดำเนินการของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าจะขายสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน สัญญาจ้างก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจก 2 (3) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกา: โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บานนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 (อาคาร D,I,F,G)	3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการมีคุณภาพของอาคารคลังสินค้าเกี่ยวกับท่าอากาศยานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก รวมถึงการบริการอย่างครบวงจร โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ในราคาการลงทุนรวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินราคาต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถนำลงทุนและเงินของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าเป็นจำนวนหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงานที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต อีกทั้งราคาดังกล่าว ยังเป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.8) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด (เพื่อบุคคลที่หก) ของกองทรัสต์ในปี 2564 ทรัสต์ซึ่งจะซื้อทรัพย์สินในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายจะระบุระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาโอนสิทธิ์การแบ่งเช่าที่ดินและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้อง สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคารจอดรถที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาจ้างรถคัน คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน สัญญาจ้างรถคัน และสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับเบิลวูดเฮอ เมกา: โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ 62 (2) โครงการดับเบิลวูดเฮอ เมกา: โซลิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรด 3 (อาคาร B,C,D) (3) โครงการดับเบิลวูดเฮอ อีคอมเมิร์ซ พาร์ค	5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทำทะเบียน รวมตลอดจนค่าจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่เส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับคลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราดนั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้เคียงกับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและสามารถออกสู่ถนนสายหลักหลายสายได้สะดวก ในขณะที่ยังคงมีโครงการในบริเวณนี้แนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครและนิคมอุตสาหกรรม โดยทำเลดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ และกับบริเวณอำเภอบางปะกง ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งมีอุตสาหกรรมเป้าหมายเป็นกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ อีกทั้งยังได้เปรียบในแง่ความสะดวกในการเดินทางเนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีระยะทางที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร โดยใช้ทางพิเศษพาวเวอร์ (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี) จึงตอบสนองความต้องการของภาคธุรกิจ E-Commerce ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีกลุ่มผู้เช่าที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจที่มั่นคงและมีการเติบโต อีกทั้งยังมีอายุสัญญาเฉลี่ยที่ยาว ทำให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงในการสร้างรายได้และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาส่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป	- กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต ราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และค่าธรรมเนียมเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ: รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดนี้ คาดว่าผู้ถือหุ้นของทรัสต์จะได้รับประมาณการผลตอบแทนในอัตราที่เพิ่มขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.9) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เปิด (เพื่อบุคคลที่จัด) ของกองทรัสต์ในปี 2565 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายระบบเครื่องมือและอุปกรณ์ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ประจก 3 (อาคาร B,C,D) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J) (4) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ประจก 2 (อาคาร J,K,L, M,N) (5) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 63 ประจก 3 และประจก 4	4,050.86 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เปิด เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 5 โครงการ มีอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงาน ที่มีคุณภาพเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับบริเวณอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ นั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และสามารถออกสู่ถนนสายหลักหลายสายได้สะดวก ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย ในขณะที่โครงการทำเลบริเวณอำเภอวัจน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร โดยทำเลดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักสู่ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ และที่โครงการบริเวณอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการประกอบกิจการโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อีกทั้งยังห่างจากท่าเรือหลักแหลมฉบังประมาณ 25 กิโลเมตร โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนี้อาจเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ต่อไป นอกจากนี้ กลุ่มผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ถือว่าเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพและอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต อีกทั้งยังมีระยะเวลาการเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่าที่ยาว ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงทางรายได้ที่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน	กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เพิ่มเติมครั้งที่เปิดในราคาการลงทุนรวมไม่เกิน 4,050.86 ล้านบาท (ชำระในวันก่อนการปิดบัญชีของกองทรัสต์ WHART ซึ่งประกอบด้วยการลงทุนที่ลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ในรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 และโครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ประจก 3 กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมเป็นจำนวน 96,917,124 บาท และการเช่าช่วง รวมเป็นจำนวน 1,981,097 บาท ตามลำดับ นอกจากนี้ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี และโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัจน้อย 63 กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิ์ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 18,500,000 บาท และการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 106,000,000 บาทตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 4,050.86 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ก่อให้เกิดการกระจายรายได้ของกองทรัสต์ WHART สามารถนำลงทุนในทรัพย์สินอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงานและสำนักงานที่มีคุณภาพทั้งในด้านของอาคารและกลุ่มผู้เช่า อยู่ในทำเลที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทย และมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.10)การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า (เพื่อบุคคลที่ปิด) ของกองทรัสต์ในปี 2566 ทรัสต์ซึ่งกรจะดำเนินการลงทุนในกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โซลิตัส ซีเนเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โซลิตัส ซีเนเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โซลิตัส ซีเนเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	3,566,486,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการมีคุณภาพของอาคาร คลื่นสินค้าเกี่ยวกับมาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการที่อยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับบริเวณอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ นับเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้เคียงกับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและเชื่อมต่อกับถนนสายหลักที่สำคัญหลายสายได้อย่างสะดวกถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย ในขณะที่ยังคงมีการรวมอำนาจการตราหา จังหวะดีลเลอร์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม โดยอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังประมาณ 25 กิโลเมตร ทำให้สะดวกแก่การรับและขนส่งสินค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้นับเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์จากการลงทุนของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นและช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป นอกจากนี้ กลุ่มผู้เข้าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ถือเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพและอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต ซึ่งจะช่วยส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงทางรายได้เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน	- กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 3,566,486,000 บาท ค่าเช่า:ในวันทำการของกองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าซ่อมแซมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกา: โซลิตัส ซีเนเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินของกองทรัสต์ WHART ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทุกโครงการ เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินอาคาร คลื่นสินค้า และสำนักงานที่มีคุณภาพทั้งในด้านของอาคารและกลุ่มผู้เช่าอยู่ในทำเลที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทย และมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็นประโยชน์มูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ในอนาคต

2) ค่าเช่าช่วงที่ดินในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายการค่าเช่าช่วงที่ดิน - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโกลเอนซ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เดิมเป็นผู้เช่าที่ดินบางส่วนจำนวน 5 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753, 36754) กับเจ้าของที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ต่อมากองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และได้ทำสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโกลเอนซ์ จำกัด เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะเปลี่ยนตัวผู้เช่าที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก - สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 23 ปี 11 เดือน 2 วันโดยมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโกลเอนซ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนกับกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน - หลังจากกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโกลเอนซ์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	- สัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดสัญญาตามสัญญาเช่าหลัก คือ วันที่ 23 มกราคม 2579 โดยอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวนที่กำหนดไว้ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินซึ่งเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโกลเอนซ์ จำกัด จะต้องจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน - ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าระยะเวลาของสัญญาเพียงพอต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ WHART และอัตราค่าเช่าเหมาะสมเนื่องจากเท่ากับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงจ่ายค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก

3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าและบริการ ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้ - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อรับค่าเช่าคลังสินค้าและค่าเช่าพื้นที่หลังคาตามเงื่อนไขในสัญญา
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า หรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุนั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน จึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	- สำหรับอัตราค่าเช่าอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน หรืออัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น - ระยะเวลาการเช่าอาคารเป็นเวลา 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน - การวางแผนประกันการเช่าดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า

4) สิทธิในการเข้าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเข้าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเข้าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันลงทุน (สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง และไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันลงทุน สำหรับโครงการอื่น ๆ นับแต่วันที่กองกริสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกริสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองกริสต์ WHART (ถ้ามี)
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการข้างต้นยังไม่มีผู้เช่า โดยหาก ณ วันที่กองกริสต์เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองกริสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกริสต์แทนเป็นเวลาตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองกริสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ สำหรับเงื่อนไขระยะเวลาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นการสร้างความแน่นอนให้แก่กองกริสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว - การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังคานั้นจะสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ตกลงรับชำระค่าเช่า ณ ขณะนั้น ๆ ซึ่งถือว่าเหมาะสม

5) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สามในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองกริสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองกริสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเข้าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองกริสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญาชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองกริสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองกริสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการจะช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการให้เช่าหลังคาแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เนื่องจากการให้เช่าหลังคาดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างผู้จัดการกองกริสต์และกองกริสต์ WHART จึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองกริสต์ WHART การดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลา และจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นกองกริสต์ WHART ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร การแก้ไขเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคา จึงเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองกริสต์มีคล่องตัวที่จะพิจารณาให้กองกริสต์ WHART ทำสัญญาเช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคาไว้ล่วงหน้ามีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความคล่องตัว และช่วยให้กองทรัสต์ WHART ประหยัดค่าใช้จ่ายค่าเช่าและเวลาอันไม่สมควร อันเนื่องมาจากการให้เช่าหลังคา ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ WHART ที่ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART
--	--

6) การให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาในโครงการดบบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์))

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดบบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) พื้นที่เช่ารวมประมาณ 10,000.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่สูงสุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงการเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งนี้ผ่าน ๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคารโครงการดบบลิวเอชเอ ดีเอสจี ดีสทรีบีวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดบบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดบบลิวเอชเอ ดีเอสจี ดีสทรีบีวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี พื้นที่เช่ารวมประมาณ 36,450 ตารางเมตร
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดบบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าว เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่สูงสุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงการเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งนี้ผ่าน ๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร A โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร A โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา พื้นที่เช่ารวมประมาณ 3,971.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าว เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นยกริสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งที่ผ่านมา ๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร โครงการศรีเพชร ดี.ซี.)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร โครงการศรีเพชร ดี.ซี. พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,700.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าว เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นยกริสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

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
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าว เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นยกริสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร โครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แพลคอรี่)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร โครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แพลคอรี่ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 3,400.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าว เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นยกริสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคาร โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 6,660.00 ตารางเมตร
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าว เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นยกริสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

7) คำธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- คำธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - 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
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	- 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 อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีความรู้ด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ที่สุดของกองทรัสต์
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดก็ตามที่กำหนดไว้ในแผนอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) - โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น และมีอัตราที่ไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และระยะเวลาว่าจ้าง 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา

16.1.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายค้ำจำ - กริสต์ซึ่งกระทำในนามของกองกริสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองกริสต์
ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลของรายการ	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ 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 จำกัดจึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองกริสต์ - การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์ โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ ประกอบกับผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองกริสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองกริสต์ดังนี้ • อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสต์ (NAV) และ • อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองกริสต์ - o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองกริสต์ - o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองกริสต์ และ • อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองกริสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองกริสต์ - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองกริสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองกริสต์ในต่างประเทศ

16.1.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กังกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กังกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจาก กองกรีสต์ WHART พื้นที่เช่ารวม 7,302.20 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 อัตราค่าเช่า 3 บาท/ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรีสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายอื่นเพื่อให้กองกรีสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองกรีสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้น ครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับ สัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองกรีสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.4 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กังกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กังกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจาก กองกรีสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,339.00 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรีสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายอื่นเพื่อให้กองกรีสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองกรีสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้น ครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับ สัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองกรีสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.5 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กังกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กังกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจาก กองกรีสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,335.10 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรีสต์ WHART และผู้ถือหุ้นกรีสต์เพื่อให้ กองกรีสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 จากกองกรีสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับ การไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองกรีสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.6 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กังกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่า - กรีสต์ซึ่งกระทำในนามของกองกรีสต์เข้าทำสัญญาโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของบริษัทดับบลิวเอชเอ กังกุล กรีน โซลาร์รูฟ 17 จำกัด พื้นที่เช่ารวม 9,121.00 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ฝั่งน้อย 61
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองกรีสต์ WHART และผู้ถือหุ้นกรีสต์เพื่อให้กองกรีสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองกรีสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ฝั่งน้อย 61 จากกองกรีสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับ การไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองกรีสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.2 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

16.2.1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม

1) รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์นำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนฝากไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	การนำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมฝากไว้กับธนาคารจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ WHART ได้รับเป็นอัตราดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ให้กับลูกค้าทั่วไป ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขทางการค้าปกติ ไม่ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์แต่อย่างใด

2) ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจเข้ากู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนั้นบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์และสามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
มูลค่ารายการระหว่างกัน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มียอดเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มจำนวน 2,180 ล้านบาท
ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ WHART ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มจำนวน 380 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระ ทั้งนี้ เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) - ร้อยละคงที่ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART โดยเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยสัญญาเงินกู้ที่ทำรายการมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART

16.2.2 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	กองทรัสต์ได้จ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไข และอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าจากดื่บบลิวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ตามสัญญาตกลงกระทำการ ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ รายได้ค่าเช่าหลังคาและค่าเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จากบริษัทร่วมทุนข้างต้น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของดื่บบลิวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามวิจรณ์ญาณของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่องนโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจรณ์ญาณ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 52,212 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.51 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3	ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้วิจรณ์ญาณและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด	ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากกองทรัสต์ฯ ดังนี้ - ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้ - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด - อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรจากการลงทุนสุทธิ - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี - ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้วิจารณญาณที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

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

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจรณ์ญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

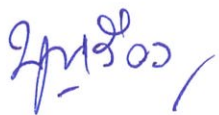
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท **งบฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	52,211,798,545	52,807,817,947
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	1,851,646,081	1,915,447,714
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	23,890,835
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		451,623,956	394,925,281
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		-	21,489,158
สินทรัพย์อื่น		153,311,705	136,664,954
รวมสินทรัพย์		54,668,380,287	55,300,235,889
หนี้สิน			
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12	3,171,475,103	1,790,677,591
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		128,897,489	133,168,969
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		27,896,773	15,438,024
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,388,993,813	1,377,126,094
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12	1,380,622,419	2,375,390,025
หุ้นกู้ สุทธิ	13	10,812,989,213	11,181,655,493
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	14	772,558,080	792,231,614
หนี้สินอื่น		58,972,811	175,470,387
รวมหนี้สิน		17,742,405,701	17,841,158,197
สินทรัพย์สุทธิ		36,925,974,586	37,459,077,692
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	15	36,454,787,905	36,454,787,905
กำไรสะสม	15	471,186,681	1,004,289,787
สินทรัพย์สุทธิ		36,925,974,586	37,459,077,692
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.6450	10.7987
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	15	3,468,827,441	3,468,827,441

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรสร้เพื่อการลงกนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิอเอชอ พรีเมียม โกรท งประกอบรายละเอียดเงินลงกน ณวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 10) กรรสร้ที่และสิทธิการเข้าในที่ดิน และโรงงานอาคารคลังสินค้า 1. ดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร 2. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ 3. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 1 ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ 4. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 5. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 6. ดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี 7. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 8. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร 9. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 ไปรเจด 1 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 11. ดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12. ดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี 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

กรรณบัตรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตำบลลือเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
รายละเอียดของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน		ขนาดพื้นที่	ร้อยละของ
	บาท	บาท		
13. คาโอ ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	1,148,029,573	1,413,490,000	46-3-81 ไร่	2.71
14. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	1,085,027,951	1,088,000,000	39-0-18 ไร่	2.07
15. ดับบลิวเอชเอ ฟรีโซน แฟคทอรี ระยอง ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	772,040,176	659,067,704	27-1-53.4 ไร่	1.26
16. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ ที่ตั้ง ตำบลศรีระจะระใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	1,188,550,311	1,075,210,414	83-0-81 ไร่	2.06
17. ศรีเพชร ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลบางไผ่ลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	1,882,741,488	2,200,530,288	47-0-66 ไร่	4.20
18. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	609,644,892	773,778,879	30-2-53 ไร่	1.48
19. ดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมตำบลลือเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	1,402,036,239	1,493,527,401	48-0-26.5 ไร่	2.86
20. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	735,362,033	782,708,842	17-0-15 ไร่	1.50
21. ดีเอสจีที สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมตำบลลือเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	489,293,546	509,884,690	15-0-0 ไร่	0.98
22. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจกต์ 1 และโปรเจกต์ 2 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	2,358,694,214	2,466,147,418	96-1-44 ไร่	4.72
23. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร A,B) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	914,097,485	805,788,347	43-2-54.5 ไร่	1.54
24. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจกต์ 2 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	2,051,478,932	2,080,982,249	75-2-8.8 ไร่	3.99

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรสดำเนินการกองทุนในโอกาสการรับทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม
36. ดับบลิวเอชเอ ซิกไนต์ แฟคตอรี ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8 ไร่	312,737,027	274,655,415	0.53
37. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	28-1-28.9 ไร่	726,157,508	734,886,349	1.41
38. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 2 (อาคาร J, K, L, M, N) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-67.1 ไร่	527,924,653	491,501,109	0.94
39. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั่งน้อย 63 ไปรเจด 3 และไปรเจด 4 ที่ตั้ง ตำบลปอตาโล อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	66-3-14.6 ไร่	1,800,077,810	1,804,249,174	3.46
40. 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	2,177,196,210	4.17
41. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง ไปรเจด 1 (อาคาร B1, B2, B3, B4) ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	28-2-51.6 ไร่	682,700,231	695,000,000	1.33
42. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 3 (อาคาร E, F, G) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	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

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเอ พรีเมียม โกรท
งบประมาณละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

ประเภทเงินลงทุน		รายละเอียดของ		
		มูลค่าธุรกรรม	มูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่าธุรกรรม	
ประเภทเงินลงทุน		ราคาทุนบาท	มูลค่าธุรกรรมบาท	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่าธุรกรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 10)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และโรงงานอาคารคลังสินค้า				
1. ดับบลิวเอชเอ ลาตกระบ๊ิง ดี.ซี. ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร		1,088,210,522	1,129,250,261	2.14
2. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ		1,389,338,537	1,485,752,234	2.81
3. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 1 ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ		1,942,877,653	1,846,011,733	3.50
4. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		2,504,966,196	2,815,864,962	5.33
5. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		1,298,764,008	1,178,256,444	2.23
6. ดับบลิวเอชเอ อิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี		867,580,384	953,900,000	1.81
7. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		1,546,451,335	1,506,825,768	2.85
8. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร		2,662,108,324	3,065,267,343	5.80
9. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		1,439,927,992	1,523,796,781	2.89
10. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 ไปรเจด 1 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		1,233,058,651	1,397,246,225	2.65
11. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี		588,412,570	670,895,990	1.27
12. ดับบลิวเอชเอ แพคหอร์ ระยอง ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		972,542,356	696,960,000	1.32

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

กรรณียบัตรเพื่อการลงนามในข้อสัญญาซื้อขายหลักทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม
		บาท	บาท	บาท	บาท	
25. ดับบลิวเอชเอ โรดลิ่ง แพลทอร์	12-1-97.8 ไร่	369,850,510		364,914,368		0.69
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี						
26. ดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดริคเคิลโมเออร์ ออโม่ทีฟ ซิสเต็มส์	6-0-77.4 ไร่	295,742,010		293,914,817		0.56
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี						
27. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 2 (อาคาร C,E,H)	56-2-47.4 ไร่	1,143,194,352		1,045,483,485		1.98
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ						
28. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225		1,113,757,163		2.11
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ						
29. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง ไปรเจด 1 (อาคาร A)	21-1-70.5 ไร่	590,829,387		589,771,538		1.12
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี						
30. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง ไปรเจด 2	50-0-0 ไร่	1,005,180,696		1,016,028,437		1.92
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี						
31. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 2 (อาคาร D,I,F,G)	44-0-91.8 ไร่	1,680,116,422		1,472,358,404		2.79
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ						
32. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 3 (อาคาร A)	31-1-37.1 ไร่	798,359,510		729,538,132		1.38
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ						
33. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	26-3-18 ไร่	553,408,257		508,614,870		0.96
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา						
34. ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ บาร์ค	137-2-91.4 ไร่	4,251,207,120		4,101,157,640		7.77
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา						
35. ดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 3 (อาคาร B, C, D)	33-0-43.8 ไร่	834,389,012		785,459,957		1.49
ที่ตั้ง ดับบลิวเอชเอ อสังหาริมทรัพย์ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรณสูตเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตำบลสวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
36. ตั๋วบิลิเอตอ ชิกโนเด แฟคทอรี ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8 ไร่ 28-1-28.9 ไร่ 21-0-67.1 ไร่ 66-3-14.6 ไร่ 83-0-37.1 ไร่ 28-2-51.6 ไร่ 32-1-61.9 ไร่	312,737,027	290,093,145	0.55
37. ตั๋วบิลิเอตอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)		726,157,508	692,844,412	1.31
38. ตั๋วบิลิเอตอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร J, K, L, M, N)		418,128,642	386,936,814	0.74
39. ตั๋วบิลิเอตอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 (อาคาร B, E, F, G, H)		1,800,077,810	1,776,784,064	3.37
40. ตั๋วบิลิเอตอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H)		2,228,191,933	2,329,861,617	4.41
41. ตั๋วบิลิเอตอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง (อาคาร B1, B2, B3, B4)		682,700,231	682,700,231	1.29
42. ตั๋วบิลิเอตอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร E, F, G)		690,514,453	690,514,453	1.31
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		51,610,643,787	52,807,817,947	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		51,610,643,787	52,807,817,947	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท บำรุงรักษาทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า		3,325,915,950	3,266,803,579
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ		30,875,204	40,584,708
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ		128,424,090	65,008,935
รายได้ดอกเบี้ย		34,018,946	25,280,638
รวมรายได้		3,519,234,190	3,397,677,860
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		93,634,740	77,660,997
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	17	83,201,361	77,691,293
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	17	31,225,086	46,772,729
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	17	5,772,194	5,613,521
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	17	111,880,906	99,591,202
ค่าใช้จ่ายอื่น		39,291,655	61,130,242
ต้นทุนทางการเงิน		518,474,272	414,152,403
รวมค่าใช้จ่าย		883,480,214	782,612,387
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,635,753,976	2,615,065,473
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 15	(714,807,436)	(369,547,878)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(714,807,436)	(369,547,878)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,920,946,540	2,245,517,595

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,635,753,976	2,615,065,473
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 15	(714,807,436)	(369,547,878)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		1,920,946,540	2,245,517,595
การเพิ่มทุน	15	-	1,814,844,361
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(2,454,049,646)	(2,519,829,428)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(533,103,106)	1,540,532,528
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		37,459,077,692	35,918,545,164
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		36,925,974,586	37,459,077,692

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท **งบกระแสเงินสด**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,920,946,540	2,245,517,595
รายการปรับปรุง			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 15	714,807,436	369,547,878
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(118,788,034)	(3,601,406,617)
รายได้ดอกเบี้ย		(34,018,946)	(25,280,638)
ต้นทุนทางการเงิน		518,474,272	414,152,403
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		23,890,835	43,432,485
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(56,698,675)	(88,021,797)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		21,489,158	11,857,524
สินทรัพย์อื่น		(16,519,890)	15,158,260
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		34,541,599	(34,602,560)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		12,458,749	(7,989,408)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		11,867,719	147,231,578
หนี้สินอื่น		(116,497,576)	(41,225,976)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		2,915,953,187	(551,629,273)
ดอกเบี้ยรับ		33,892,085	25,115,080
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		2,949,845,272	(526,514,193)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	2,880,000,000	2,100,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	(1,500,000,000)	(300,000,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	(1,000,000,000)	(2,110,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	12	(1,681,030)	(9,367,290)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	13	2,070,000,000	3,583,629,219
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	13	(2,450,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	13	(2,154,507)	(4,225,689)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(19,673,534)	(20,673,809)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(508,346,075)	(374,924,944)
เงินสดจ่ายค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		(27,742,113)	(65,031,624)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน		-	1,880,630,400
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(2,454,049,646)	(2,519,829,428)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(3,013,646,905)	660,206,835
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กองระแสบเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		(63,801,633)	133,692,642
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี		1,915,447,714	1,781,755,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	11	1,851,646,081	1,915,447,714
รายการที่มิใช่เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า		-	101,669,684
เจ้าหนี้ค้ำออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		-	27,742,113

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

2 เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมาย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

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

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สหราชอาณาจักรเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรง

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

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

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรส

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

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 รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินการแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินการ” ในงบฐานะการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้ขาดเสียค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ

กองทรัสต์ฯ ได้รับขาดเสียค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 25 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี่ย

รายได้ดอกเบี่ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี่ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค่างรับของกองทรัสต์ฯ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.10 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในรอบระยะเวลาถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้และหุ้นกู้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 12 และหมายเหตุข้อ 13

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2566 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(6)	(31)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	8	18

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท **หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเงินกู้จากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

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. 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
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,800,000,000	-	-	-	1,800,000,000	1,790,677,591
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	133,168,969	-	-	133,168,969	133,168,969
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	58,281,921	221,027,110	451,394,202	646,422,861	1,377,126,094	1,377,126,094
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000,000	1,385,000,000	-	2,385,000,000	2,375,390,025
หุ้นกู้	-	2,450,000,000	8,750,000,000	-	11,200,000,000	11,181,655,493
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	48,485,985	207,694,096	914,667,271	1,170,847,352	792,231,614
หนี้สินอื่น	-	175,470,387	-	-	175,470,387	175,470,387
รวมหนี้สินทางการเงิน	1,858,281,921	4,028,152,451	10,794,088,298	1,561,090,132	18,241,612,802	17,825,720,173

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	- 52,211,798,545	52,211,798,545	
รวมสินทรัพย์	-	- 52,211,798,545	52,211,798,545	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	- 52,807,817,947	52,807,817,947	
รวมสินทรัพย์	-	- 52,807,817,947	52,807,817,947	

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน
- ลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้จากสถาบันการเงิน
- หุ้นกู้
- หนี้สินอื่น

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างรอบระยะเวลา

8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

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

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

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณ์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณ์ต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท **หมายเหตุประกอบงบการเงิน** สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	52,807,817,947	49,474,289,524
ซื้อเงินลงทุนเพิ่ม	-	3,703,076,301
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	118,788,034	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
- จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	(641,634,651)	(260,559,999)
- จากการกระทบยอดทางบัญชี	(73,172,785)	(108,987,879)
ยอดปลายปี	52,211,798,545	52,807,817,947

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนจำนวน 7,112 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 จำนวน 7,212 ล้านบาท) วางเป็นหลักประกันสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 12

กรรณียมติเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแบบส่วเช่าเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน ส่วนหน้าครั้งแรก	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ ส่วนหน้าครั้งแรก (บาท)	วันที่ประเมิน/ ส่วนหน้าล่าสุด	ราคาประเมิน/ ส่วนหน้าล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
ถือไว้ยืม											
1) โครงการจัดซื้อที่ดิน ลาดกระบัง ด.ค.	35-0-0	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	35,083.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,133,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,114,600,000	(18,400,000)
2) โครงการจัดซื้อที่ดิน เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	74-2-67	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 7 แห่ง	72,179.48	-	23,976.30	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,289,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,270,000,000	(19,600,000)
3) โครงการจัดซื้อที่ดิน เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไป เจด 1	65-0-22.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	60,306.00	-	50,641.04	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,856,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,839,000,000	(17,000,000)
4) โครงการจัดซื้อที่ดิน เมกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	80,745.55	-	68,384.20	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,819,100,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,848,900,000	29,800,000
5) โครงการจัดซื้อที่ดิน เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	69-0-16	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	61,434.00	-	26,472.05	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,168,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,149,100,000	(19,500,000)
6) โครงการจัดซื้อที่ดิน อิตาวิ สระบุรี / ดับลิ เอช เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	34-3-12	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	33,018.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	953,900,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	948,500,000	(5,400,000)

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยน แปลงมูลค่า (บาท)
7) โครงการดับบลิวเอเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	66-2-85	สิทธิการเช่า	รูปแบบการลงทุน อาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง - อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	63,248.25	2,378.90	50,143.60	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,448,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,525,000,000	77,000,000
8) โครงการดับบลิวเอเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	99-1-51	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 8 หลัง - ลานจอดรถ	95,110.00	1,350.00	59,986.30	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	3,086,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	3,089,000,000	2,400,000
9) โครงการดับบลิวเอเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	71-0-5.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 14 หลัง - ลานจอดรถ	68,725.95	2,597.00	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,411,912,337	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,256,350,000	(155,562,337)
10) โครงการดับบลิวเอเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปร เจก 1	50-1-47.4	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	47,221.00	2,340.00	37,303.80	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,398,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,318,000,000	(80,200,000)
11) โครงการดับบลิวเอเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สำลูกา	12-2-52	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	8,045.64	4,124.00	3,971.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	672,580,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	658,100,000	(14,480,000)
12) โครงการดับบลิวเอเอ แฟลทอรี ระยอง	25-3-32.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	15,568.79	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	696,960,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	671,200,000	(25,760,000)
13) โครงการเอาโอ ดี.ซี.	46-3-81	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	42,310.44	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,357,800,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,413,490,000	55,690,000
14) โครงการดับบลิวเอเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	39-0-18	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง	38,577.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,047,800,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,088,000,000	40,200,000

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแบบลิ่วเอเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า สำนักงาน (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
15) โครงการจัดซื้อที่ดิน ฟรีโซน เฟดเดอร์ ระยะของ	27-1-53.4	กรรมสิทธิ์	อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 2 หลัง	20,285.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	985,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	672,420,000	(312,780,000)
16) โครงการจัดซื้อที่ดิน คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับเบิลเอเอ อินเทอร์เน็ต	83-0-81	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง - อาคารสำนักงาน 1 หลัง - อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	73,022.44	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	939,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	970,000,000	31,000,000
17) โครงการจัดซื้อที่ดิน คองซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	47-0-66	กรรมสิทธิ์	อาคารคลังสินค้า 2 หลัง	52,706.84	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,215,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,242,100,000	27,100,000
18) โครงการจัดซื้อที่ดิน เอสซีที ดิจิทัลวิชั่น	30-2-53	กรรมสิทธิ์	อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	36,000.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	757,400,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	777,000,000	19,600,000
19) โครงการจัดซื้อที่ดิน เอสซีที ดิจิทัลวิชั่น	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์	อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	55,372.40	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,666,700,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,552,520,000	(114,180,000)
20) โครงการจัดซื้อที่ดิน เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	17-0-15	สิทธิการเช่า	อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	14,084.00	4,858.00	9,100.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	763,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	787,340,000	23,840,000
21) โครงการจัดซื้อที่ดิน สะบุรี	15-0-0	กรรมสิทธิ์	อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	16,620.00	8,964.00	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	517,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	519,600,000	2,100,000
22) โครงการจัดซื้อที่ดิน เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ฝั่งน้อย 63 โป้ เจด 1 และ โปรเจค 2	96-1-44	กรรมสิทธิ์	อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	86,223.61	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,436,750,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,506,200,000	69,450,000

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน สอบทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
23) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพี เอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจค 2 (อาคาร A,B)	43-2-54.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 2 หลัง	39,712.00	-	26,112.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	837,159,686	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	812,100,000	(25,059,686)
24) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 ไปรเจด 2	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 4 หลัง	73,049.00		61,482.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,187,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,081,180,000	(106,420,000)
25) โครงการดับบลิวเอชเอ โรดลิง แฟลทอรั	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	9,977.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	372,190,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	400,500,000	28,310,000
26) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แตรี้เคเบิลโมเออร์ อโศไนท์ ซีเอสเอ็มส์	6-0-77.4	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	5,431.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	300,440,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	323,290,000	22,850,000
27) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพี เอ็นเมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปร เจด 2 (อาคาร C,E,H)	56-2-47.4	สิทธิการเช่า	- คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 2 หลัง	50,628.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,052,750,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,064,200,000	11,450,000
28) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	16,152.44	2,983.29	10,000.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,114,080,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,107,060,000	(7,020,000)
29) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง ไปรเจด 1 (อาคาร A)	21-1-70.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	19,599.00	3,055.00	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	593,460,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	606,510,000	13,050,000

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับสวอเชอ พรีเมียม โกร
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุน/ที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง และสำนักงาน	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ประเมิน ราคาที่ดิน/ประเมิน ราคาเช่า	ราคาซื้อ/ประเมิน ราคาเช่า	วันที่ประเมิน ราคาเช่า	ราคาประเมิน ราคาเช่า	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
30) โครงการพัฒนาระบบ อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้าง	50-0-0	สิทธิการเช่า	- อาคารพาณิชย์ 1 หลัง และสำนักงาน 1 หลัง	44,798.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	967,940,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	988,560,000	20,620,000
31) โครงการพัฒนาระบบ อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้าง	44-0-91.8	สิทธิการเช่า	- อาคารพาณิชย์ 1 หลัง และสำนักงาน 4 หลัง	64,407.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,499,260,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,584,900,000	85,640,000
32) โครงการพัฒนาระบบ อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้าง	31-1-37.1	สิทธิการเช่า	- อาคารพาณิชย์ 1 หลัง และสำนักงาน 1 หลัง	30,040.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	722,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	715,320,000	(6,680,000)
33) โครงการพัฒนาระบบ อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้าง	26-3-18	สิทธิการเช่า	- อาคารพาณิชย์ 1 หลัง และสำนักงาน 3 หลัง	24,150.00	-	23,205.00	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	494,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	490,000,000	(4,500,000)
34) โครงการพัฒนาระบบ อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้าง	137-2-91.4	สิทธิการเช่า	- อาคารพาณิชย์ 1 หลัง และสำนักงาน 2 หลัง	130,139.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	4,171,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	4,040,900,000	(130,100,000)
35) โครงการพัฒนาระบบ อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้าง	33-0-43.8	สิทธิการเช่า	- อาคารพาณิชย์ 1 หลัง และสำนักงาน 3 หลัง	34,003.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	784,750,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	758,100,000	(26,650,000)
36) โครงการพัฒนาระบบ อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้าง	13-1-62.8	สิทธิการเช่า	- อาคารพาณิชย์ 1 หลัง และสำนักงาน 1 หลัง	8,151.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	291,720,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	277,500,000	(14,220,000)

ทรสส์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน สอบทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
37) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	28-1-28.9	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 2 หลัง	30,233.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	646,660,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	688,500,000	41,840,000
38) โครงการดับบลิวเอชเอ- เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจด 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	21-0-67.1	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 5 หลัง	19,796.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	497,306,011	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	493,000,000	(4,306,011)
39) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 ไปรเจด 3 และไปรเจด 4	66-3-14.6	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง	67,704.00	-	-	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,791,710,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,830,200,000	38,490,000
40) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H)	83-0-37.1	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 4 หลัง	90,862.00	-	33,477.00	25 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,228,191,933	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,080,120,000	(148,071,933)
41) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง ไปรเจด 1 (อาคาร B1, B2, B3, B4)	28-2-51.6	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 1 หลัง	24,310.00	-	-	25 ธันวาคม พ.ศ. 2566	682,700,231	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	695,000,000	12,299,769
42) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปร เจด 3 (อาคาร E, F, G)	32-1-61.9	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 3 หลัง	27,724.00	-	2,989.00	25 ธันวาคม พ.ศ. 2566	690,514,453	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	652,040,000	(38,474,453)

* มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปีซึ่งแสดงด้วยราคาซื้อ ณ วันซื้อ

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท **หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

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

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(2,281)	(2,130)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	2,462	2,299
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(832)	(858)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	960	993

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,356,791,154	3,307,388,287
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	205,515,646	177,252,199

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต้นในขนาดตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	2,967,619,491	3,084,246,340
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,601,929,687	6,879,690,169
เกินกว่า 5 ปี	3,829,786,140	4,364,582,648
รวม	13,399,335,318	14,328,519,157

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	1,651,445,870	1,905,287,927
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	200,211	10,159,787
เงินฝากประเภทฝากประจำ	200,000,000	-
รวม	1,851,646,081	1,915,447,714

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ย	0.10 - 1.85	0.35 - 1.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์จำนวน 13 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 จำนวน 13 ล้านบาท) เป็นเงินฝากที่มีเงื่อนไขการใช้เพื่อการจ่ายชำระคืนดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินตามหมายเหตุข้อ 12

12 เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ

เงินกู้จากสถาบันการเงินประกอบด้วยเงินกู้ดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน		
เงินกู้ระยะสั้น	3,180,000,000	1,800,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	(8,524,897)	(9,322,409)
เงินกู้ระยะสั้น สุทธิ	3,171,475,103	1,790,677,591
รายการไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ระยะยาว	1,385,000,000	2,385,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	(4,377,581)	(9,609,975)
เงินกู้ระยะยาว สุทธิ	1,380,622,419	2,375,390,025
เงินกู้รวม	4,552,097,522	4,166,067,616

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายละเอียดของเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับที่	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ล้านบาท)	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การชำระเงินต้น	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	1,800	1,800	3.35%	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
2	380	-	3.15%	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
3	1,000	-	2.555%	เดือนกุมภาพันธ์ 2568	ชำระทุกสามเดือน
รวม	3,180	1,800			

ในระหว่างปี พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้หลายฉบับกับสถาบันการเงิน เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,880 ล้านบาท

รายละเอียดของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับที่	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ล้านบาท)	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การชำระเงินต้น	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	-	1,000	MLR ลบอัตราร้อยละ คงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567	ชำระทุกสามเดือน
2	1,385	1,385	MLR ลบอัตราร้อยละ คงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568	ชำระทุกสามเดือน
รวม	1,385	2,385			

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้จากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่
ในฐานการเงินที่อัตราร้อยละ 2.55 ถึงร้อยละ 3.87 ต่อปี (พ.ศ. 2566 ร้อยละ 3.60 ถึงร้อยละ 3.80 ต่อปี)

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท **หมายเหตุประกอบงบการเงิน** **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567**

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้จากสถาบันการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	เงินกู้ระยะยาว บาท	เงินกู้ระยะสั้น บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	4,478,828,268	-
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสดรับในระหว่างปี	-	2,100,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(2,110,000,000)	(300,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	-	(9,367,290)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	6,561,757	44,881
ยอดคงเหลือปลายปี	2,375,390,025	1,790,677,591

วงเงินกู้

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	450,000,000	450,000,000

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุข้อ 10)
- 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ ประกันภัยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 10)
- 3) สลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยในบางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้

13 หุ้นกู้ สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
หุ้นกู้	10,820,000,000	11,200,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4,754,738)	(6,215,133)
ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้	(2,256,049)	(12,129,374)
หุ้นกู้ สุทธิ	10,812,989,213	11,181,655,493

ในระหว่างปี พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น ประเภทดอกเบี้ยคงที่ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินรวม 2,070 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียว เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุระหว่าง 2 ถึง 4 ปี หุ้นกู้ดังกล่าวจำหน่ายให้แก่นักลงทุนตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีวัตถุประสงค์เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนเงินกู้ที่ครบกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในระหว่างปี พ.ศ. 2567 ของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับ	จำนวน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	850,000,000	3.42 ต่อปี	2 ปี 11 เดือน 30 วัน	ชำระทุกสามเดือน
2	280,000,000	3.15 ต่อปี	2 ปี	ชำระทุกสามเดือน
3	940,000,000	3.52 ต่อปี	4 ปี	ชำระทุกสามเดือน
รวม	2,070,000,000			

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 10,800 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 จำนวน 11,069 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงินร้อยละ 2.51 ถึงร้อยละ 3.48 ต่อปี (พ.ศ. 2566 ร้อยละ 1.52 ถึงร้อยละ 3.39 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	11,181,655,493	9,090,007,100
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสดรับในระหว่างปี	2,070,000,000	3,583,629,219
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(2,450,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(2,154,507)	(4,225,689)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,614,902	3,681,679
ตัดจำหน่ายส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้	9,873,325	8,563,184
ยอดคงเหลือปลายปี	10,812,989,213	11,181,655,493

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรน **หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

14 **หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ**

	บาท
ยอดต้นปี	792,231,614
ดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	28,812,451
เงินสดจ่ายส่วนของเงินต้นและดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(48,485,985)
ยอดปลายปี	772,558,080

15 **ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว มีจำนวน 3,468,827,441 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	3,468,827,441	36,454,787,905	3,468,827,441	36,454,787,905
ยอดต้นปี	3,468,827,441	36,454,787,905	3,272,928,441	34,639,943,544
การเพิ่มทุน	-	-	195,899,000	1,814,844,361
ยอดปลายปี	3,468,827,441	36,454,787,905	3,468,827,441	36,454,787,905

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	1,004,289,787	1,278,601,620
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,635,753,976	2,615,065,473
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(714,807,436)	(369,547,878)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุข้อ 16)	(2,454,049,646)	(2,519,829,428)
ยอดปลายปี	471,186,681	1,004,289,787

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		หน่วยทรัสต์ บาท	บาท	บาท
24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	0.1265	-	413,970,966
10 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	0.1915	-	626,715,873
9 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566	0.1930	-	631,586,237
14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566	0.2590	-	847,556,352
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	-
			2,454,049,646	2,519,829,428

17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค่าธรรมเนียม
นายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ 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 เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท **หมายเหตุประกอบงบการเงิน** สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	นโยบาย
	บาท	บาท	การกำหนดราคา
รายได้			
<u>รายได้เช่าและค่าบริการสัญญาตกลงกระทำการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	70,885,535	53,028,454	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	13,218,931	17,313,761	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่าย			
<u>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	262,246	หมายเหตุข้อ 17
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	83,201,361	77,691,293	หมายเหตุข้อ 17
<u>ค่าธรรมเนียมทรวสต์</u>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	31,225,086	46,772,729	หมายเหตุข้อ 17
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	111,880,906	99,591,202	หมายเหตุข้อ 17
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	82,957,069	9,081,190	ราคาตลาด

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรน **หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	761,022,958	1,185,047,332
<u>สินทรัพย์อื่น - ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	102,011,268	96,466,502
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	14,247,021	13,461,023
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	5,350,000	8,097,516
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	396,000	28,395,731
<u>เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,172,717,400	1,790,677,591

20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่ได้ซื้อขายเงินลงทุน และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 3,601 ล้านบาท โดยคิดเป็น อัตราร้อยละ 9.98 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น (พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น) ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	114,975,008	109,696,014
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	496,576,699	482,229,631
เกินกว่า 5 ปี	2,647,335,644	2,776,117,630
รวม	3,258,887,351	3,368,043,275

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0602 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 209 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2568
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และกำไรสะสมในอัตราหน่วยละ 0.1358 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 471 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2568

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

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

WWW.WHAREIT.COM