



WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust

WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล



รายงานประจำปี 2567



สารบัญ

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	2
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	3
ภาพรวมของทรัสต์สิน	14
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	15

1 การประกอบธุรกิจ 17

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ	18
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ	62
ปัจจัยความเสี่ยง	71
ความรับผิดชอบต่อสังคม	93
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	98
การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน	102
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	106
ข้อพิพาททางกฎหมาย	112

2 การจัดการและการกำกับดูแล 113

โครงสร้างการจัดการ	114
การกำกับดูแลกองทรัสต์	135
การควบคุมภายในและการบริหาร จัดการความเสี่ยง	151
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	151

3 งบการเงิน 162

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับ การดำเนินงาน	163
งบการเงิน	164

4 เอกสารแนบ 202

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการ ฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่อ อย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวกับการ ดูแลจัดการกองทรัสต์	203
---	-----

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ WHAIR กับความสำเร็จในปี 2567 ด้วยอัตราการเช่าที่เติบโตอย่างต่อเนื่องและการนำทรัพย์สินที่ดี มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติมให้กับกองทรัสต์เพื่อขับเคลื่อนการเติบโตอย่างแข็งแกร่งและต่อเนื่องในปีถัดไป

การเปลี่ยนแปลงของห่วงโซ่อุปทานทั่วโลกและการย้ายฐานการผลิตยังคงส่งผลกระทบต่อประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างมาก โดยเฉพาะประเทศไทยและเวียดนาม ส่งผลให้มีการไหลเข้าของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) จำนวนมากและความต้องการที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรม และเขตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น

ความสำเร็จที่โดดเด่น ได้แก่:

- อัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 95 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่สูงที่สุดนับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
- ในปี 2567 กองทรัสต์ WHAIR มีรายได้รวมเท่ากับ 913 ล้านบาท และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 583 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% และ 4% จากปีก่อนหน้า โดยกองทรัสต์มีการจ่ายผลตอบแทนจำนวน 4 ครั้ง รวมเป็นผลตอบแทน 0.5555 บาทต่อหน่วยทรัสต์
- ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 10 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่อาคารให้เช่ารวม 40,172 ตารางเมตร ในจังหวัดชลบุรีและระยอง
- กองทรัสต์ WHAIR เป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์ ในทำเนียบ “บริษัทวิถียั่งยืนที่น่าลงทุน” หรือ ESG Emerging List ปี 2567 และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG100 เป็นปีที่สอง รวมทั้งได้รับการจัดอันดับจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สุดท้ายนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR ขอแสดงความขอบคุณต่อท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับความไว้วางใจที่มีให้อย่างต่อเนื่อง ขอขอบคุณลูกค้าทุกท่านที่เลือกใช้บริการอาคารโรงงานและคลังสินค้าของกองทรัสต์ พันธมิตรทางธุรกิจทุกฝ่าย และกลุ่มสถาบันการเงินที่สนับสนุนการเติบโตของกองทรัสต์ ทางบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างเต็มความสามารถ และมองหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมใหม่ ๆ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคง ต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสร้างคุณค่าแก่สิ่งแวดล้อม สังคม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุก ๆ ฝ่ายต่อไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์ WHAIR

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

คำเตือน: WHAIR มีทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดมูลค่าลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 22 พ.ย. 2619

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHAIR
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเทอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พฤศจิกายน 2559

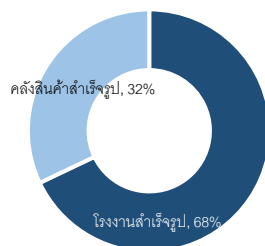
Market Cap (ล้านบาท)	6,882.24	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	6.50
จำนวนหน่วย	1,058,806,116	PAR ต่อหน่วย	8.8572
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	8,867.91	NAV ต่อหน่วย	8.3753
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	9,378.06	Price/NAV	0.78 เท่า
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ล้านบาท)	9,378.06	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1.2 ปี
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พ.ย. 2559		

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

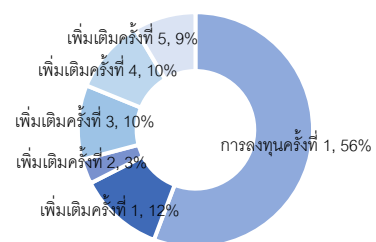
• แยกตามประเภทการลงทุน



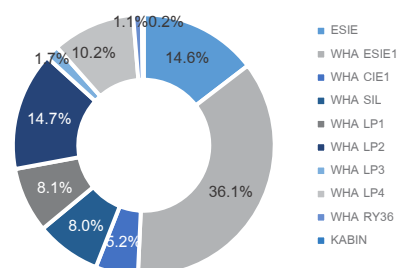
• แยกตามประเภททรัพย์สินที่ลงทุน



• แยกตามรอบการลงทุน



• แยกตามสถานที่ลงทุน



ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตรม.)
โรงงานสำเร็จรูป	136	318,586
คลังสินค้าสำเร็จรูป	34	150,404
รวม	170	468,990

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	14,040.76	ล้านบาท
หนี้สินรวม	5,172.85	ล้านบาท
ส่วนทุน	8,867.91	ล้านบาท
กำไรสะสม	399.08	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	34.06%	
Credit Rating	BBB+	

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
W1 (การลงทุนครั้งแรก) ^{/1}	7,593.70	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W2 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ^{/1}	1,627.20	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W3 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ^{/1}	423.10	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W4 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ^{/1}	1,422.20	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W5 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ^{/1}	1,351.40	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W6 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ^{/2}	1,064.75	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

หมายเหตุ : ^{/1} มูลค่าประเมินรอบสอบทานล่าสุด ณ 31 ธันวาคม 2567

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมิน

^{/2} มูลค่าประเมิน ณ 31 มีนาคม 2567



ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	180,867,109	17.08
2.	บริษัท อากเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	65,270,952	6.17
3.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,600,471	4.59
4.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,052,470	2.74
5.	บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,897,697	1.31
6.	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	13,830,004	1.31
7.	นางนุชรา วายกรณ์วิจิตร	13,108,300	1.24
8.	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	11,500,000	1.09
9.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,461,000	1.08
10.	น.ส.จีพร จารุกรสกุล	11,241,500	1.06
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		398,829,503	37.67
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		659,976,613	62.33
รวม (Total)		1,058,806,116	100.00

หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ต่างชาติดำเนินการถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 100% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ต่างชาติ 1.26%

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน :

- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี
- ทั้งนี้ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
ปี 2560 / ¹	0.2647	0.5492	0.8139
ปี 2561	0.1684	0.5936	0.7620
ปี 2562	0.7948	-	0.7948
ปี 2563	0.6863	-	0.6863
ปี 2564	0.6952	-	0.6952
ปี 2565	0.6224	-	0.6224
ปี 2566	0.5476	-	0.5476
ปี 2567	0.5555	-	0.5555
รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	4.3349	1.1428	5.4777

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ⁶

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สี่สำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า จำนวนไม่เกิน 120.0 ล้านหน่วย ^{1/2/3}	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ) ⁴
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนกรณีไม่รวมรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำ ⁵	0.53	8.84
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำ	0.02	0.33
ประมาณการการจ่ายเงินลงทุน	-	-
รวมประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	0.55	9.16

หมายเหตุ:

¹ จัดทำบนสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายประมาณ 103.51 ล้านหน่วย ซึ่งเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ใช้คำนวณในประมาณการนี้

² อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – วันที่ 31 ธันวาคม 2568

³ จัดทำบนราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 6.60 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 485.52 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

⁴ คำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 4 กันยายน 2567 (15 วันทำการ) ที่ 6.01 บาทต่อหน่วย

⁵ ประมาณการบนสมมติฐานที่ไม่มีการชดเชยรายได้ตามสัญญากระทำสำหรับพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าหลังคาตลอดอายุสัญญาตกลงกระทำ สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และสำหรับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

⁶ ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนระยะสั้นตามประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นดังกล่าว

¹ รอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 พ.ย. 2559 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2560

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์⁷¹

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 11.73⁷² ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า คำนวณจากรายงานประเมินของผู้ประเมินอิสระฉบับลงวันที่	10 พฤษภาคม 2567
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา ⁷³	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของ NAV
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 34.00 ของสินทรัพย์รวม
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี

Expected IRR ⁷²	
กรณีไม่มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ (ร้อยละ)	11.73%
กรณีไม่มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ (ร้อยละ)	11.70%

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นและประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทนภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ⁷¹	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ⁷¹	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (พื้นที่หลังคา) ⁷²
ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ	WHA, WHAID และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ("ผู้ให้สัญญา") (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567)	WHA, WHAID และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ("ผู้ให้สัญญา") (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567)	WHA และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง ("ผู้ให้สัญญา (พื้นที่หลังคา)") (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567)
ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 3 ธันวาคม 2570)	3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 26 ธันวาคม 2568)	15 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 23 ธันวาคม 2576)
เงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	<ul style="list-style-type: none"> ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 (7) เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ WHAIR https://www.wha-ir.com/prospectus 	<ul style="list-style-type: none"> ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สาม ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 (7) เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ WHAIR https://www.wha-ir.com/prospectus 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้สัญญา (พื้นที่หลังคา) ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเปลี่ยนขึ้นตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

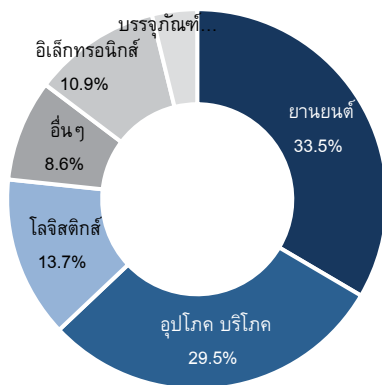
หมายเหตุ:

⁷¹ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาชดเชยรายได้ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม สิ้นสุดแล้ว

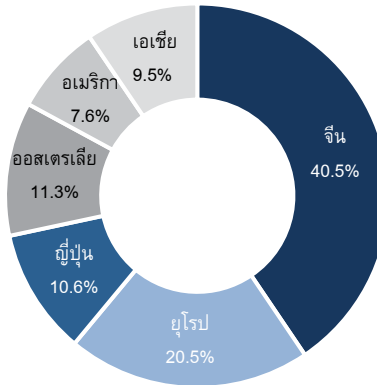
⁷² การชดเชยค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคามิเฉพาะทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

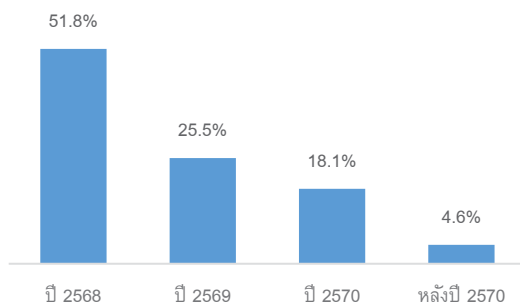
- **สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ**
(คำนวณจากรายได้)



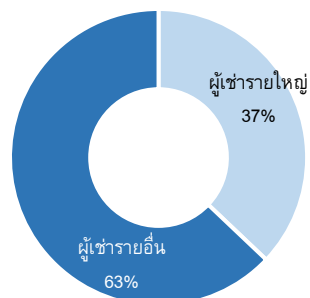
- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ
(คำนวณจากรายได้)



- สัตส่วนของผู้เช่าที่จะหมดสัญญา



- สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



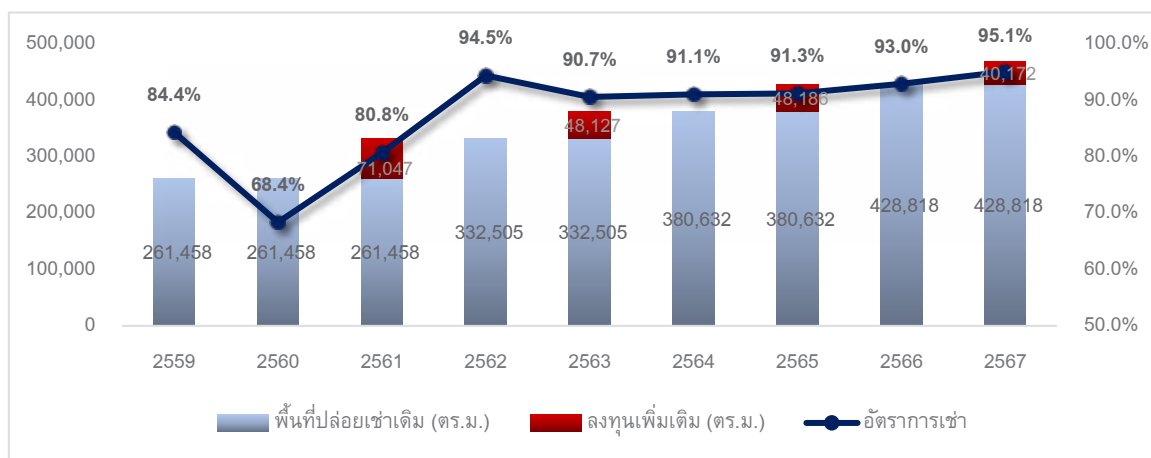
หมายเหตุ : อัตราการต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 85%

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

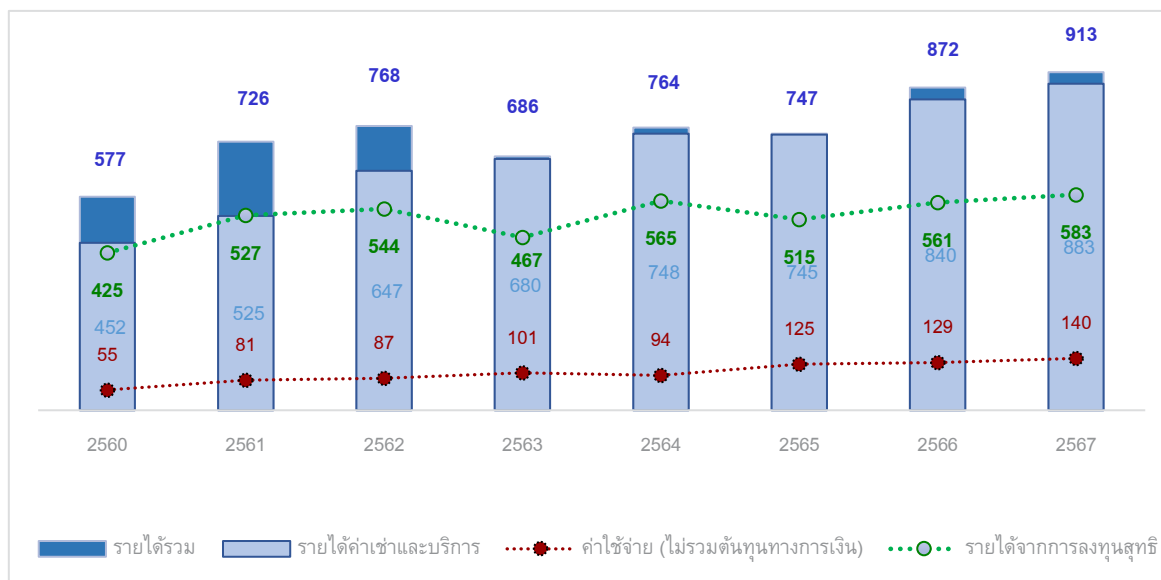
กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจาก ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นวันสิ้นรอบปีบัญชี มีจำนวนทั้งสิ้น 4,782 ล้านบาท กองทรัสต์มีสัดส่วนเงินกู้ยืมคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.06 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าว ยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่ สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ (Stable outlook) เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567

ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

พื้นที่เช่าและอัตราเช่า



รายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : ล้านบาท)



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	739.12	833.75	876.77
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.90	5.91	5.92
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	1.66	30.12	27.72
รายได้ดอกเบี้ย	0.56	2.15	2.89
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	622.57	742.64	773.11
ต้นทุนทางการเงิน	107.24	181.54	190.46
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	515.33	561.10	582.65
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	68.06	(154.88)	(266.21)
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	583.39	406.22	316.44
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	949,616,116 ¹	949,616,116	1,058,806,116 ²
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) ²	0.6143	0.4278	0.2988 ³
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.6224	0.5476	0.5555
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(632.12)	628.40	(199.48)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	746.55	(714.62)	307.07
กระแสเงินสดสุทธิ	114.43	(86.22)	107.59
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	8,574.62	8,475.17	8,867.91
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV Per unit) (บาท)	9.0295	8.9248	8.3753
Price/NAV (เท่า)	0.83	0.62	0.78
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.36	0.35	0.37
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	7.45	5.50	6.50
Market Cap (ล้านบาท)	7,074.64	5,222.89	6,882.24

¹ หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 109,482,000 หน่วย ในเดือนธันวาคม 2565

² หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 109,190,000 หน่วย ในเดือนธันวาคม 2567

³ อัตรากำไรต่อหน่วยมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของแต่ละปีหารด้วยจำนวนหน่วย ณ สิ้นปี

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 913.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.74 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการ 43.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.16 ซึ่งมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้นและจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 330.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.38 จากปีก่อน โดยหลักมาจากต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 8.92 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.91 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปลายปี 2566 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 5.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.74 จากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการตามสัญญา จากอัตราร้อยละ 1.75 เป็น ร้อยละ 5 ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 5.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.89 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 582.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.84 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 266.21 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2567 จำนวน 316.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 89.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 14,040.76 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,172.85 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,867.91 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 8,468.83 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 399.08 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.3753 บาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

☐ / ไม่มีเงื่อนไข

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของปี 2567		จำนวนเงินที่เรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
1	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20,735,298	3.56%
2	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20,621,674	3.54%
3	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,526,053	0.43%
4	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51,840,336	8.90%
5	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	32,525,180	5.58%
6	ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	954,827	0.16%
7	ค่าใช้จ่ายอื่น	8,678,820	1.49%
8	ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน	2,305,688	0.40%
รวม		140,187,876	24.06%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์
 - 1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
 - 1.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
 - 1.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาของกองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 1.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
 - 1.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่
 - 1.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
 - 1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 2.1 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 2.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์
 - 2.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
 - 2.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
 - 2.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 2.7 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
 - 2.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 2.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 2.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

- 2.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลง
กระทำการ
- 2.12 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือก
อื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้ง
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
 - 3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจ
สูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
 - 3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
 - 4.4 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	0-2719-9557
URL	https://www.wha-ir.com

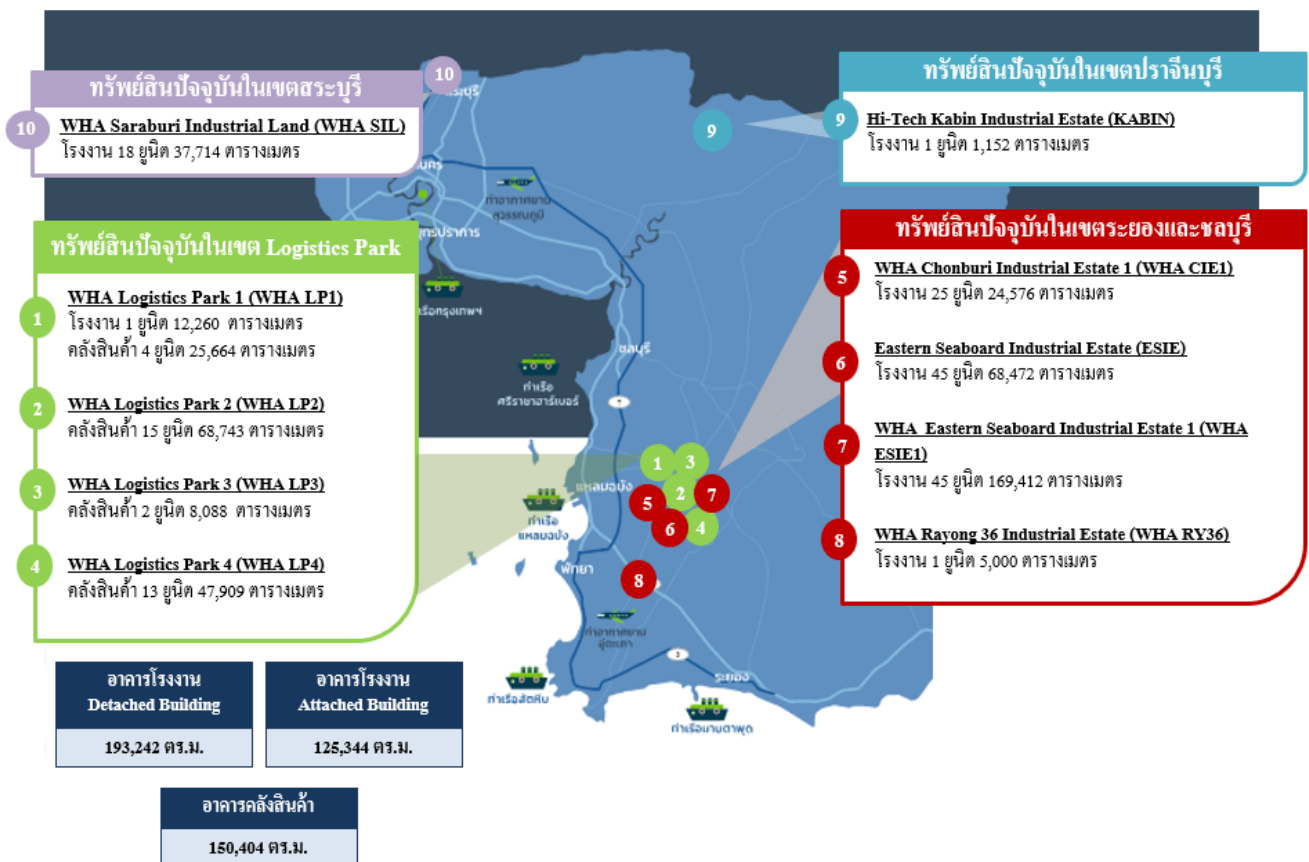
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500
URL	https://www.scbam.com

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ดัดบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	WHAIR
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	:	หน่วยทรัสต์จำนวน 1,058,806,116 หน่วย
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	9,378,057,530.64 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าที่ตราไว้ (หน่วยละ)	:	8.8572 บาท

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.wha-ir.com

ภาพรวมของทรัพย์สิน



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2559

- วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล WHAIR (เดิมชื่อ “ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช HREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 กองทริสต์ได้เข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง
- วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 หลักทรัพย์ WHAIR (เดิมชื่อ “HREIT”) เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ปี 2561

- วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทริสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- วันที่ 9 ตุลาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรของ กองทริสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทริสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สอง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

ปี 2562

- วันที่ 14 สิงหาคม 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของ กองทริสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2563

- วันที่ 14 สิงหาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทริสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 14 ธันวาคม 2563 กองทริสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ปี 2564

- วันที่ 30 สิงหาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทริสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2565

- วันที่ 8 มิถุนายน 2565 ทางกองกรสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จาก “ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” เป็น “ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล” และเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ จาก “HREIT” เป็น “WHAIR”

- วันที่ 30 สิงหาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- ในเดือนตุลาคม 2565 ทางกองทรัสต์ได้รับรางวัล Business Excellence ประเภท Outstanding REIT Performance Awards จาก SET AWARDS 2022
- วันที่ 27 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปราจีนบุรี

ปี 2566

- ในเดือนมิถุนายน 2566 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันไทยพัฒน์ให้เป็น 1 ใน 15 หลักทรัพย์ ที่เป็น “บริษัทที่ยั่งยืนที่น่าลงทุน” หรือ ESG Emerging List และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG 100 เป็นปีแรก
- วันที่ 30 สิงหาคม 2566 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2567

- ในเดือนมิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันไทยพัฒน์ ให้เป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์ ที่เป็น “บริษัทที่ยั่งยืนที่น่าลงทุน” หรือ ESG Emerging List และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG 100 เป็นปีที่สอง
- วันที่ 28 สิงหาคม 2567 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 31 ตุลาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- วันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 40,172 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง



1

การประกอบธุรกิจ

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “WHAIR” (เดิมชื่อ “HREIT”) โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

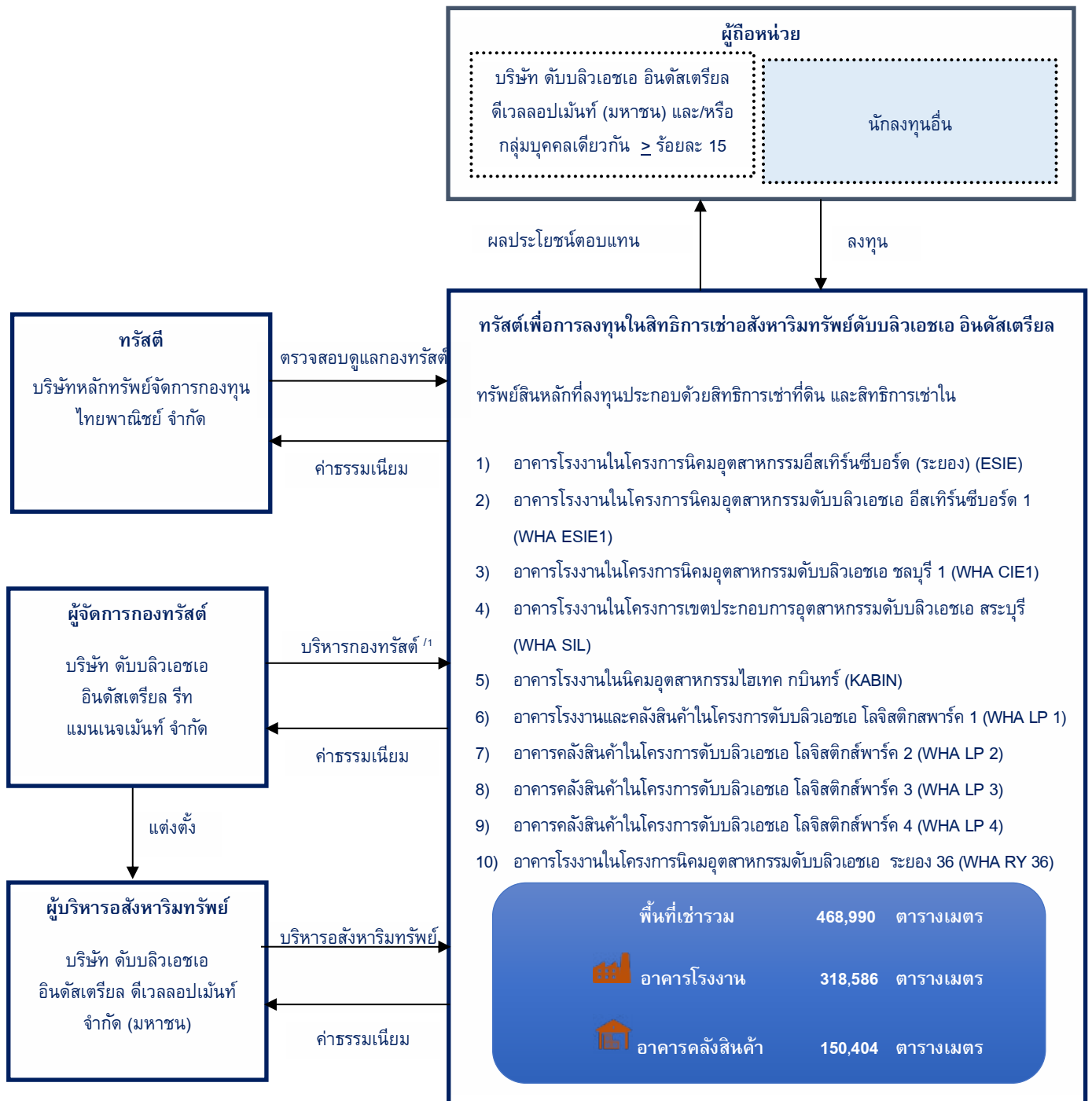
1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่อยู่ในเขตพื้นที่ ดังต่อไปนี้

- (1) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) (รวมเรียกว่า “WHAID”) (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
- (2) พื้นที่ที่พัฒนาโดย WHAID ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่มีติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของ WHAID
- (3) พื้นที่นอกเหนือจาก (1) และ (2) ที่ WHAID มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง WHAID กับบริษัทย่อยของ WHAID ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท และ WHAIR แล้วเท่านั้น

- 2) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ 1) ดังกล่าว และ
- 3) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ 1) และ 2) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ 1) และ 2) ดังกล่าว

2 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์



^{1/} การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารหรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นร้อยละ 17.08

แม้ว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารหรือผู้บริหาร และบริษัทในเครือคือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารหรือผู้บริหาร ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อการกำกับดูแลกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

2.3 การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถขอคำแนะนำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

3 รายละเอียดทรัพย์สิน

3.1 ข้อมูลทั่วไป

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ใน Ready Built Factory (อาคารโรงงาน) และ Ready Built Warehouse (คลังสินค้า)

ปี 2559 กองทรัสต์ได้เริ่มจัดตั้งขึ้นและเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกใน วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

ปี 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 2 ครั้ง รายละเอียด ดังนี้

- 1) วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 21 ไร่ ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้านับรวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- 2) วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวน 9 ไร่ ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

ปี 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 15 ไร่ ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้านับรวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ปี 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 14 ไร่ โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้านับรวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปทุมธานี

ปี 2567 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เพื่อเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงขึ้น อีกทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่า อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม โดยการลงทุนในรูปแบบการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูก

สร้าง และซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ในอาคาร จำนวน 10 หน่วย ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 40,172 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 170 หน่วย โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 468,990 ตารางเมตร ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และปราจีนบุรี

3.2 ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน

1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคากระเบื้องอากาศ ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ อีกทั้งในบางพื้นที่ยังมีพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมที่ผู้เช่าสามารถต่อขยายได้ในอนาคตโดยไม่ต้องปรับโครงสร้างของอาคารเพื่อตอบสนองการเติบโตของธุรกิจ ขนาดของอาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,500 – 6,000 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 60 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 70 – 124 เมตร สำหรับพื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตัน ต่อตร.ม.

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



2) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building

อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอยที่ใช้กักแพงร่วมกับผู้เช่ารายอื่น อาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 500 – 2,500 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 12 – 48 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 24 – 72 เมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตันต่อ ตร.ม. ตัวอาคารมีประตูชุดเตอร์สูง ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออกของรถบรรทุกทุก ชั้นลอยสามารถนำมาใช้เป็นสำนักงานได้พร้อมสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



3) อาคารคลังสินค้าให้เช่า

คลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready – Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 34 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 96 – 118 เมตร พื้นอาคารมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 5.0 ตันต่อตร.ม. และเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออก ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก ซึ่งอาคารคลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้า

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



3.3 รายละเอียดทรัพยากร

1) แยกตามประเภททรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน	คลังสินค้า
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปีนับจากวันเริ่มตั้งระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี	เนื้อที่รวมประมาณ 100 ไร่ 1 งาน 4.77 ตร.วา
	ที่ดิน	ที่ดิน
	สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	<p>นิกมอุตสาหกรรม</p> <p>ดับเบิลเอชเอ</p> <p>อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)</p> <p>นิกมอุตสาหกรรม</p> <p>อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)</p>	<p>จำนวน 45 ยูนิต (169,412 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 32 ยูนิต (145,580 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 13 ยูนิต (23,832 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตร.ม.</p> <p>จำนวน 45 ยูนิต (68,472 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 6 ยูนิต (28,102 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 39 ยูนิต (40,370 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตร.ม.</p>
	นิกมอุตสาหกรรม	จำนวน 15 ยูนิต (68,743 ตร.ม.)
	ดับเบิลเอชเอซัมปรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.
	เขตประกอบการอุตสาหกรรม	จำนวน 2 ยูนิต (8,088 ตร.ม.)
	ดับเบิลเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	จำนวน 13 ยูนิต (47,909 ตร.ม.)
	นิกมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 18,838 ตร.ม.
	ดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	
	นิกมอุตสาหกรรม	
	ดับเบิลเอชเอ ระยะอง 36	
อายุอาคารเฉลี่ย'(ปี)	11.95	10.53
		11.66

หมายเหตุ ¹ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน				วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน	มูลค่ายุติธรรม ¹ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตาม มาตรฐานบัญชี ² (บาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่า สินทรัพย์ สุทธิ (%)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)					
โรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมตำบลลิเวเอเอ อีสเทิร์นฮอไรซันต์ 1 (WHA ESIE1)	193-0-73.06	169,412	45	68,419	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565, 4 ธ.ค. 2567	5,521,685,547	5,283,192,396	5,278,079,537	59.52
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นฮอไรซันต์ ระยะอง (ESIE)	56-0-82.4	68,472	45	30,082	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 27 ธ.ค. 2565	2,159,006,949	2,081,800,000	2,076,304,502	23.41
นิคมอุตสาหกรรมตำบลลิเวเอเอ โซนบุรี 1 (WHA CIE 1)	26-0-26.27	24,576	25	9,072	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	772,758,004	741,400,000	741,089,074	8.36
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ตำบลลิเวเอเอ สระบุรี (WHA SIL)	32-0-16	37,714	18	14,861	4 ม.ค. 2561, 24 ธ.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563	1,097,562,840	1,007,200,000	1,003,093,633	11.31
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	0-2-56.5	1,152	1	-	27 ธ.ค. 2565	27,611,129	27,900,000	27,900,000	0.31
นิคมอุตสาหกรรมตำบลลิเวเอเอ ระยะอง 36 (WHA RY36)	5-1-23	5,000	1	-	4 ธ.ค. 2567	147,311,637	147,311,637	147,311,637	1.66
ตำบลลิเวเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	7-2-19.5	12,280	1	-	4 ธ.ค. 2567	329,930,772	329,930,772	329,930,772	3.72
รวม	320-3-96.73	318,586	136	122,434					
คลังสินค้า									
ตำบลลิเวเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	15-3-27.5	25,664	4	9,936	23 พ.ย. 2559, 27 ธ.ค. 2565	664,110,216	668,700,000	665,745,694	7.51
ตำบลลิเวเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	50-1-79.27	68,743	15	28,440	23 พ.ย. 2559, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	1,789,451,529	1,790,600,000	1,790,614,175	20.19
ตำบลลิเวเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	4-3-92.0	8,088	2	-	4 ธ.ค. 2567	176,988,398	176,988,398	176,988,398	2.00
ตำบลลิเวเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	29-0-6	47,909	13	18,838	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	1,201,593,736	1,248,500,000	1,247,076,018	14.06
รวม	100-1-4.77	150,404	34	57,214					
รวม	421-1-1.50	468,990	170	179,648		13,888,010,757	13,503,523,203	13,484,133,440	152.05
						มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
						8,867,906,203			

หมายเหตุ 1/ มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)

2/ มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประเมินโดยวิธีพิจารณาการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า

2) แยกตามรายทรัพย์สิน

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17029	4	2	82.08	16.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17028	4	2	82.08	16.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.21	11,476	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	17031	12	0	67.10	15.33	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17035	6	0	92.40	11.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17036	7	2	60.80	12.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.27A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17015	4	1	96.40	15.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอซิสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17013	7	3	74.80	11.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลงที่ดิน	พื้นที่อาคาร	รายละเอียดอาคาร	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน	ขนาดที่ดิน	อายุอาคาร	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพยากร
8	โครงการพัฒนาศูนย์สุขภาพชุมชน ตำบลเมืองเก่า (WHA ESIE1)	D.30	2,988 (ตร.ม.)	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23066	3 3 51.82	12.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
9	โครงการพัฒนาศูนย์สุขภาพชุมชน ตำบลเมืองเก่า (WHA ESIE1)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23064	10 1 6.50	13.35	สิทธิการเช่า
10	โครงการพัฒนาศูนย์สุขภาพชุมชน ตำบลเมืองเก่า (WHA ESIE1)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย พร้อม คาน้ำร้อน จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23063	10 1 6.50	11.96	สิทธิการเช่า
11	โครงการพัฒนาศูนย์สุขภาพชุมชน ตำบลเมืองเก่า (WHA ESIE1)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170696, 26783	5 3 66.20	12.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้งแปลง และแบ่งเช่า 170696)
12	โครงการพัฒนาศูนย์สุขภาพชุมชน ตำบลเมืองเก่า (WHA ESIE1)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170697, 26784	5 1 78.36	12.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้งแปลง และแบ่งเช่า 26784)
13	โครงการพัฒนาศูนย์สุขภาพชุมชน ตำบลเมืองเก่า (WHA ESIE1)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26785	5 0 9.30	12.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
14	โครงการพัฒนาศูนย์สุขภาพชุมชน ตำบลเมืองเก่า (WHA ESIE1)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26786	5 0 71.80	12.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
15	โครงการพัฒนาศูนย์สุขภาพชุมชน ตำบลเมืองเก่า (WHA ESIE1)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26789	3 3 1.52	12.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร ที่จัดทรัพยากร	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26796	7 1 94.00	11.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26797	5 1 23.00	12.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49 ส่วน ขยาย	1,536	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	26797	1 3 79.00	8.48	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29716	6 1 19.20	11.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29717	6 1 19.20	10.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	G.09	4,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	25118	5 0 6.32	12.29	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	175591	4 3 48.80	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B.18-4	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 67	29738	4 1 42.3	11.56	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลงที่ดิน	พื้นที่อาคาร	รายละเอียดอาคาร	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ	อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ อีสเทิร์นฮิเบอร์ 1 (WHA ESIE 1)	B.18-5	3,008 (ตร.ม.)	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	29739	4 1 42.4	11.56	สิทธิการเช่า สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ อีสเทิร์นฮิเบอร์ 1 (WHA ESIE 1)	FZ.11 Exp.	2,400	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	17029	2 1 58.82	2.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นฮิเบอร์ (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีบันได จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17938	12 0 7.90	13.60	สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นฮิเบอร์ (ระยอง) (ESIE)	M.07	2,936	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีบันได จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	8877	3 3 11.00	21.58	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นฮิเบอร์ (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26731	5 0 84.00	12.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นฮิเบอร์ (ระยอง) (ESIE)	R.05-3	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	26731	4 0 80.00	11.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
30	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-1	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	50513	6 0 40.00	11.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
31	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-2	2,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	50514	4 0 32.00	11.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
32	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93C	4,720	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	6 3 50.00	12.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิง เอชเอ สระบุรี 1	Z.62+ Z.62B	3,360	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	52626, 234134	6 0 31.60	4.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) (ฟรีโฉนด)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพยากร	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ27B	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	19278	4	1	15.73	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ28	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	17014	6	3	11.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D45	3,372	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26792	4	2	12.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D46	3,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26793	4	2	12.29	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) (ฟรีแลนด์)	สิทธิการเช่า
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D47	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26795, 170699	4	1	11.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H04	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	175592	4	3	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B-18-3	3,760	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	29737	4	1	11.56	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ-1/2	4,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	10734	4	2	20.04	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นธรีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	R-05-2	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	26731	4	2	11.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ จะยอง 36 (WHA RY36)	J11-2	5,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	92750	5	1	2.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Detached Building			193,242				242	3	97.81

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A3 ¹	1,366	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	2	70.00	23.41	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A4 ¹	1,582	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	3	60.00	21.35	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.6	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.9	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.11	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.12	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 89.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.13	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 2 52.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.14	972	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 2 7.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.15	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 62.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.16	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 62.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.18	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.19	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.20	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.21	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บงส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							0	1		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.22	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.24	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	12.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-4	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-5	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-6	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-7	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-8	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	10.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-9	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-10	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-11	558	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 12.50	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-12	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-03	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1 0 86.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-04	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1 0 5.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-05	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1 0 5.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-06	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1 0 5.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-07	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1 0 86.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-01	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น	23 พ.ย. 59	30381	0 2 52.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
				เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน							
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-02	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	88.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-07	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	1	89.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-09	1,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	25.00	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-08	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-10	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-12	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-02	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-04	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดี่ยว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-06	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2 88.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
44	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-14	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2 88.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
45	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-05	2,484	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1 1 31.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
46	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-03	3,132	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1 3 29.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
47	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-01	3,168	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1 3 38.00	10.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
48	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01A	2,376	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1 1 46.75	11.56	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
49	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01B	2,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1 0 56.75	11.56	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
50	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01C	2,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1 0 56.75	2.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
51	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55A	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0 1 62.00	12.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ส่งทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							0	1		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
52	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ ซมูรี 1 (WHA CIE 1)	Z55B	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
53	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ ซมูรี 1 (WHA CIE 1)	Z55C	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
54	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ ซมูรี 1 (WHA CIE 1)	Z55D	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
55	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ ซมูรี 1 (WHA CIE 1)	Z55E	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
56	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ ซมูรี 1 (WHA CIE 1)	Z55F	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
57	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ ซมูรี 1 (WHA CIE 1)	Z55G	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
58	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอ ซมูรี 1 (WHA CIE 1)	Z55H	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z55		-	23 พ.ย. 59	52833, 52834	2	2	8.70	-	สิทธิการเช่า
59	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	12.30	สิทธิการเช่า
60	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	12.30	สิทธิการเช่า
61	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	12.30	สิทธิการเช่า
62	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	12.30	สิทธิการเช่า
63	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	12.30	สิทธิการเช่า
64	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59F	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	12.30	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							0	2		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
65	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59G	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
66	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59H	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
67	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59I	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	12.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z59	-	-	23 พ.ย. 59	52837	6	0	-	-	-
68	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90924	0	1	11.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
69	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90925	0	2	11.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
70	โครงการชดเชยประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-01	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
71	โครงการชดเชยประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-02	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพยากร	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
72	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-03	1,224	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
73	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-01	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
74	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	3C-05	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2	11.09	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
75	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	27A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 2	12.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
76	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	27B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1	12.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
77	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	27C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1	12.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
78	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	27D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1	12.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
79	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	27E	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0 1	12.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
80	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	52681	0 3	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
81	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวอชอ สระบุรี (WHA SIL)	93E	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1 1	12.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันส่งทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
82	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลเลิ่วเอซอ สระบุรี (WHA SIL)	93F	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1 1	12.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
83	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เลิ่วเอ ซอบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6B	516	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0 1	10.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
84	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เลิ่วเอ ซอบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6C	516	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0 1	10.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
85	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เลิ่วเอ ซอบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6E	660	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90909	0 1	10.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
86	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เลิ่วเอ ซอบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	90924	0 2	11.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
87	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลเลิ่วเอซอ สระบุรี (WHA SIL)	142/2	4,662	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค. 63	27145, 55384	2 3	11.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
88	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลเลิ่วเอซอ สระบุรี (WHA SIL)	142/4	5,040	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค. 63	27145, 55384	3 0	11.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
89	โครงการนิคมอุตสาหกรรมตำบล เลิ่วเอ ซอบุรี 1 (WHA CIE 1)	B.6A	660	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	90909	0 1	10.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
90	โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN)	18-1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	85482	0 2	11.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
91	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K.13C-01	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	30376	0 3	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
92	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K.13C-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	30376	0 3	11.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
93	โครงการจับฉลาก โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A3	12,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	211621	7 2	10.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building									
125,344									
77 3 98.92									

* จัดทำแบบแปลนที่ดินในเอกสารแนบ (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้กับ HPF

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211621	8	0	45.00	10.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211622	2	1	30.00	11.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	11.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	11.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	11.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	11.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	11.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
8	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	11.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
9	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	11.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
-	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 2 (WHA LP 2)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง WHA LP2-A		-	23 พ.ย. 59	193985	8	2	40.50	-	-
10	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 2 (WHA LP 2)	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	10.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
11	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 2 (WHA LP 2)	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	10.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
12	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 2 (WHA LP 2)	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	10.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
13	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 2 (WHA LP 2)	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	10.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
14	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 3 (WHA LP 3)	D01B-6	4,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ธ.ค. 67	182822	2	1	96	11.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
15	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 3 (WHA LP 3)	D01B-8	4,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ธ.ค. 67	182822	2	1	96	11.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
16	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 4 (WHA LP 4)	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	11.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
17	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 4 (WHA LP 4)	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	11.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
18	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 4 (WHA LP 4)	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	11.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)
19	โครงการดัมป์ลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 4 (WHA LP 4)	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	3	75.25	11.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
20	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	0 3	11.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
21	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	1 3	11.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
22	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	2 3	11.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
23	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	1 0	11.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
24	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C2	3,802	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	9197	2 0	11.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
25	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D1	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	473, 9198	2 0	11.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
26	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B10	5,124	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง 4 ห้อง	14 ธ.ค. 63	229436	3 0	4.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
27	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D3	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	14 ธ.ค. 63	473	2 1	11.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
28	โครงการดับเบิลเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.12	4,314	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	2 2	4.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
29	โครงการจัดบิลเลอชอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.14	5,214	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	3 0 73.50	4.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
30	โครงการจัดบิลเลอชอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.16	3,095	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	220436	1 3 43.75	4.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
31	โครงการจัดบิลเลอชอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.3	3,885	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	220436	2 1 48.75	11.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
32	โครงการจัดบิลเลอชอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.4	4,959	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	211634	3 0 3.75	11.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
33	โครงการจัดบิลเลอชอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D.2	5,165	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	473	3 0 55.25	11.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
34	โครงการจัดบิลเลอชอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A.5	5,262	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	9198, 9199	3 0 85.50	11.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า			150,404				100 1 4.77		
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า			468,990				421 1 1.50		

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

3.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม มีดังนี้

กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เพื่อเพิ่มทรัพย์สินและแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์และช่วยกระจายความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ในรูปแบบการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ในอาคารดังกล่าว เป็นจำนวนเงิน 1,064,745,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า) โดยแหล่งเงินลงทุนมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและจากการกู้ยืมเงินและมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน 48,071,134.12 บาท รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนมีดังนี้

โครงการ	รายละเอียดอาคารที่ลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน	ราคา (บาท)	
				ค่าเช่า	ค่าซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	- โรงงานแบบ Detached Building จำนวน 3 ยูนิต	ตำบลตาสีห์ อำเภอลพบุรี จังหวัดระยอง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด	421,784,000	-
	- โรงงานแบบ Attached Building จำนวน 3 ยูนิต	ตำบลเขาขันทร้ง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี			1,461,000
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RY 36)	- โรงงานแบบ Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	ตำบลพนานิคม อำเภอเนินกุ่มพัฒนา จังหวัดระยอง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด	144,463,000	-
3. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	- โรงงานแบบ Attached Building จำนวน 1 ยูนิต	ตำบลเขาขันทร้ง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวติ่ง จำกัด	322,596,000	1,011,000
4. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	- อาคารคลังสินค้า จำนวน 2 ยูนิต	ตำบลเขาขันทร้ง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด	171,858,000	1,572,000
รวม				1,060,701,000.00	4,044,000
รวมค่าเช่าและค่าซื้อทรัพย์สิน				1,064,745,000	

2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม มีดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน ¹⁾ (บาท)	
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ²⁾	บริษัท กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ³⁾
โครงการนิคมอุตสาหกรรมระดับบลิเวอเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	447,800,000.00	423,245,000.00
โครงการนิคมอุตสาหกรรมระดับบลิเวอเอ ระยอง 36	151,600,000.00	144,463,000.00
โครงการระดับบลิเวอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	349,600,000.00	323,607,000.00
โครงการระดับบลิเวอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3	187,200,000.00	173,430,000.00
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ	1,136,200,000.00	1,064,745,000.00

หมายเหตุ : ¹⁾ ราคาประเมินมูลค่าสัมปทานทรัพยากรของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าจำนวน 30 ปี และสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งหากมีการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 68.00 ล้านบาท

²⁾ ราคาประเมินมูลค่าสัมปทานทรัพยากรของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าสัมปทานทรัพยากร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

³⁾ ราคาประเมินมูลค่าสัมปทานทรัพยากรของบริษัท กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าสัมปทานทรัพยากร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

4 การจัดหาผลประโยชน์

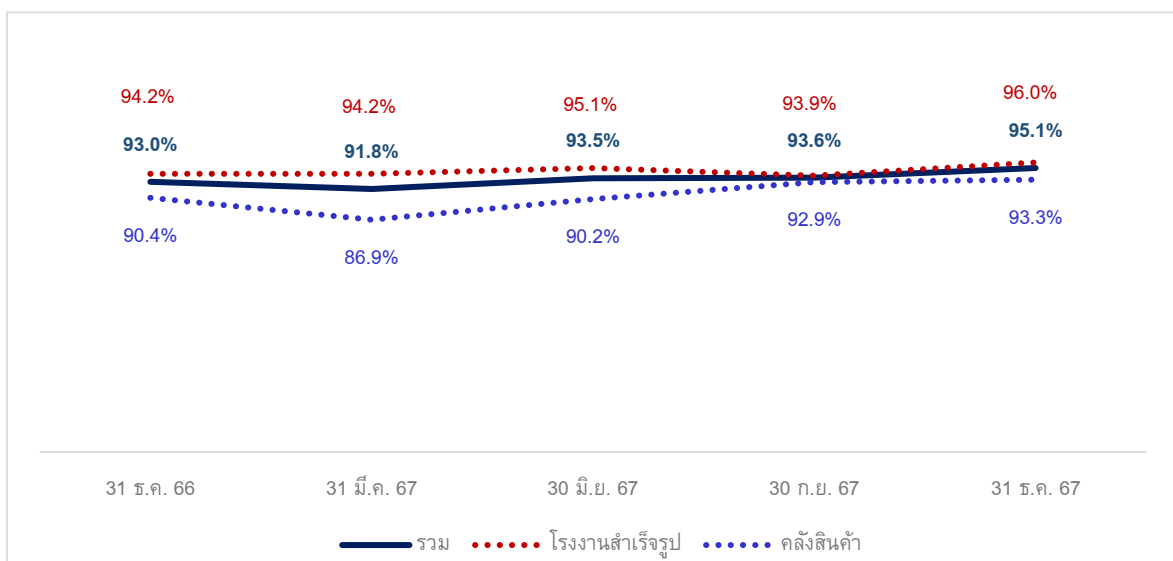
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

4.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

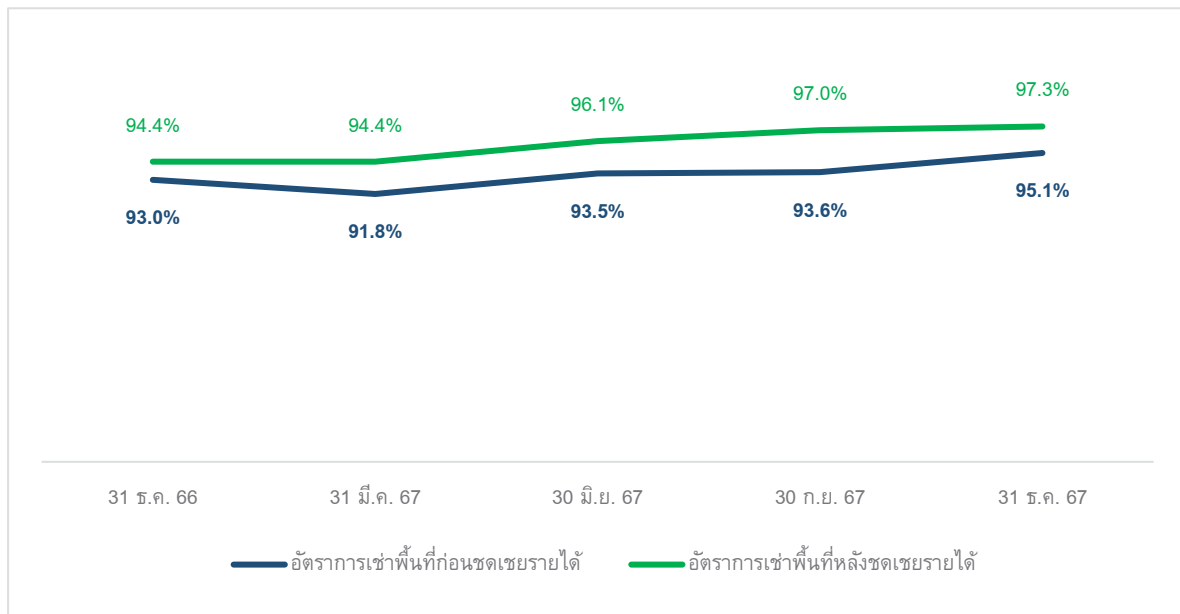
กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- 1) รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- 2) รายได้ค่าบริการรายเดือน เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

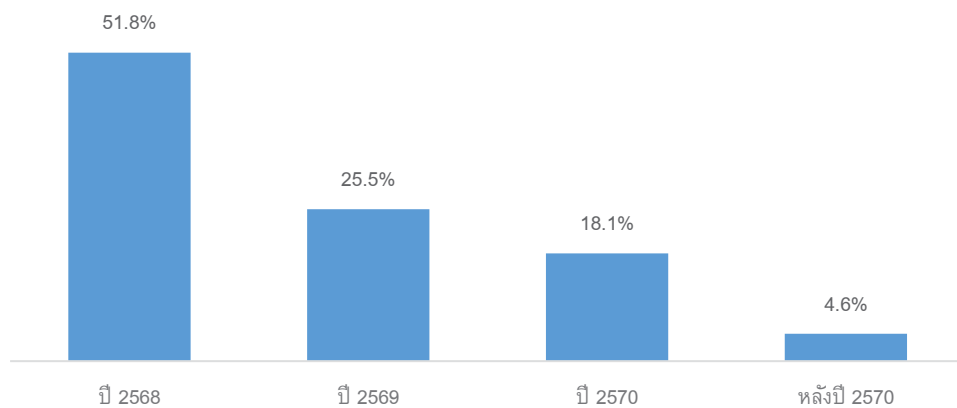
อัตราการเช่าพื้นที่ก่อน WHA WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า
(ร้อยละของพื้นที่รวม)



อัตราการเช่าพื้นที่ก่อนและหลัง WHA WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า
(ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวม)



การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า (อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม)



4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และเป็นผู้ชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรืออัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า/¹ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

ลำดับ	รอบการเช่าลงทุน	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่รับประกัน (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ
1	เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ^{1/} (พื้นที่หลังคา)	WHA SIL	7,197	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	15 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สิน
2	เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ^{2/}	WHA ESIE1, ESIE WHA CIE1, Kabin, WHA LP1, WHA LP2, WHA LP4	48,186	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สิน
3	เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ^{3/}	WHA ESIE1, WHA RY36, WHA LP1, WHA LP3	40,172	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สิน

หมายเหตุ ^{1/}กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2561

^{2/}กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2565

^{3/}กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และครั้งที่ 5 ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และ ครั้งที่ 4 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 (7) และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของ WHAIR <https://www.wha-ir.com/prospectus>

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่		
(หน่วย:ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	ผลต่าง
รายได้จากสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคาร	29.83	27.43	2.4
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	0.27	0.27	-

3) การวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของ WHA

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของ WHA สำหรับปี 2565 – 2567 จากงบการเงินฉบับตรวจสอบ มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุน (หน่วย:ล้านบาท)	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
รายได้รวม ¹	15,567.6	17,014.6	14,341.6
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	6,603.9	7,652.2	8,071.8
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	4,045.9	4,425.7	4,359.4
กำไรสุทธิ	4,321.5	5,049.6	4,801.7

หมายเหตุ: ¹ รายได้รวม หมายถึง รายได้จากการขายและการให้บริการ รายได้อื่น และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ฐานะทางการเงิน (หน่วย:ล้านบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	86,302.1	90,225.0	101,541.1
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ¹	44,032.2	44,926.9	52,348.1
หนี้สินรวม	50,690.3	52,902.5	63,030.3
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	32,049.6	33,487.4	34,831.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น	35,611.8	37,322.4	38,510.8

หมายเหตุ: ¹ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า รายได้จากการตัดบัญชี และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,422.4	8,022.0	2,926.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(38.7)	(6,791.0)	(5,049.9)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(818.5)	(1,914.4)	3,853.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3,565.2	(683.4)	1,729.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,572.8	7,148.1	6,449.9
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.1	(14.8)	(3.7)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	7,148.1	6,449.9	8,176.1

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้นได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานโดยนายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บงงบการเงินสำหรับงวดปี 2565 – 2567 จากบริษัท ไพร์วฮอเดอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
อัตราทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.17	1.28	1.50
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.24	1.20	1.36
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.42	1.64
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ¹	7.09	7.87	7.46
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ³	17.21	19.04	18.88
อัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ร้อยละ)	25.99	26.01	30.40

หมายเหตุ¹ อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)

³ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เฉลี่ย)

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2567

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 เท่ากับ 14,341.6 ล้านบาท และ 4,359.4 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ 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 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าของคลังสินค้าเมื่อเทียบกับปี 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 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,019.8 ไร่ ซึ่งลดลงจาก 2,196.8 ไร่ ในปี 2566 โดยการโอนที่ดินดังกล่าวในปี 2567 นี้ประกอบด้วย การโอนที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของทั้งหมด จำนวน 1,369.7 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และการโอนที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 650.1 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายการการโอนที่ดินดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร)
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 จำนวน 929.2 ล้านบาท ลดลง 68.5% จากปี 2566 เนื่องจากในปี 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 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณการจำหน่ายน้ำในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (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 เนื่องจากบริษัทฯ มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทฯ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เพิ่มจาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามภาวะตลาด
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ (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

ฐานะทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ 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 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 63,030.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,127.8 ล้านบาท จาก 52,902.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่บริษัทฯ มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทฯ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.11% จาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

อ้างอิงข้อมูลสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

WHA มีภาระในการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน รวมจำนวนประมาณ 22.15 ล้านบาท^{1/} หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.26 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และมีภาระในการชำระค่าเช่าพื้นที่หลังการรวมจำนวนประมาณ 6.21 ล้านบาท^{1/} หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.63 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน	มูลค่า (ล้านบาท)
ประมาณการภาระการเช่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคารทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน	22.15
ประมาณการภาระในการชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคา	6.21

หมายเหตุ: ^{1/}ตามประมาณการกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

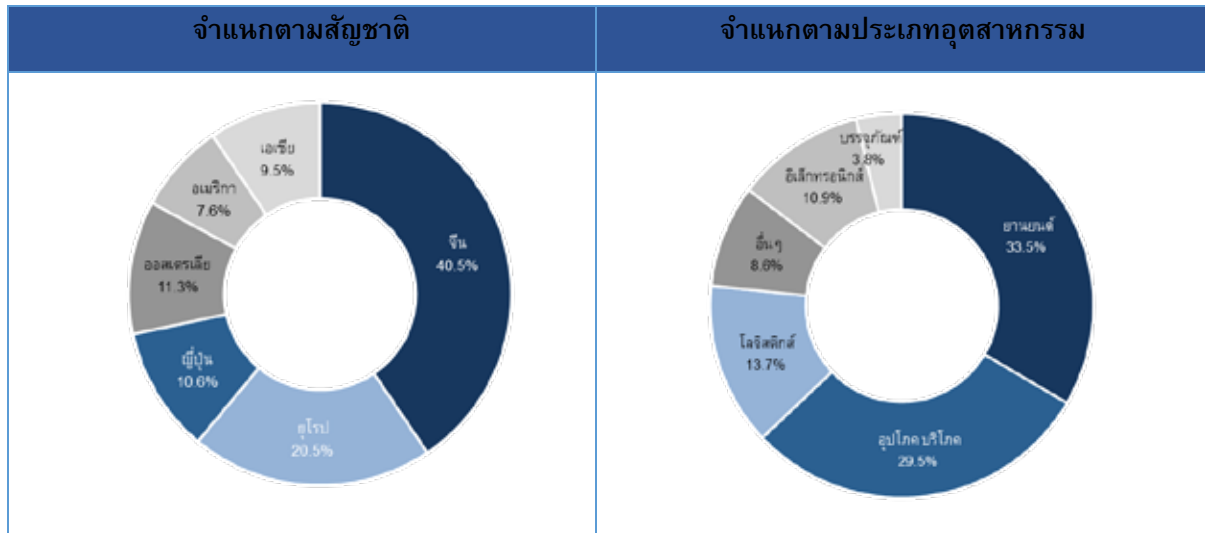
หากพิจารณาความสามารถของ WHA ที่จะจ่ายชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น จากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ตามข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 7,652.19 และ 8,071.84 ล้านบาท ตามลำดับ และภาระการชำระตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHA จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ WHA จะมีภาระที่ต้องสำรองเงินเพื่อจ่ายชำระตามสัญญาตกลงกระทำการและสัญญาเช่าที่กล่าวข้างต้นรวมประมาณ 28.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบ EBITDA ของ WHA ตามที่กล่าวข้างต้นจะเห็นว่า WHA มี EBITDA เพียงพอในการชำระภาระทางการเงินดังกล่าว นอกจากนี้ WHA มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1.36 เท่า ซึ่งจะเห็นว่า WHA ยังคงมีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่มั่นคง

นอกจากนี้ WHA ได้รับ Credit Rating ระดับ A- จากการจัดอันดับเครดิตโดย Tris Rating ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2567 จึงคาดว่า WHA จะมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้แก่กองทรัสต์

4.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

1) รายละเอียดของผู้เช่า^{1/}



หมายเหตุ ^{1/} คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อรายได้รวม

2) ข้อมูลผู้เช่าตามสัดส่วนรายได้เช่า 10 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้เช่าต่อรายได้รวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Saffron Living Co., Ltd.	7.8%	2568	จีน	อุปโภคบริโภค
2	Home Richfull Technology (Thailand) Co., Ltd.	5.3%	2568	จีน	อุปโภคบริโภค
3	Vexcel Packaging (Thailand) Co., Ltd.	3.8%	2568, 2570	ออสเตรเลีย	บรรจุภัณฑ์
4	DHL Supply Chain Co.,Ltd	3.7%	2568, 2570	เยอรมัน	โลจิสติกส์
5	Supreme feltol (Thailand) Co.,Ltd	3.6%	2568, 2569	ออสเตรเลีย	ยานยนต์
6	Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd.	2.8%	2577 ^{1/}	อเมริกัน	อุปโภคบริโภค
7	ZF Lemforder (Thailand) Co.,Ltd	2.7%	2569	เยอรมัน	ยานยนต์
8	Gempack Asia Limited	2.8%	2574	ออสเตรเลีย	อุปโภคบริโภค
9	Top Link Industrial (Thailand) Co., Ltd.	2.4%	2568, 2569	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
10	Nobo Automotive System (Thailand)Co.,Ltd.	2.3%	2570	จีน	ยานยนต์
รวม		37.3%			

หมายเหตุ ^{1/} Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd. สัญญาปัจจุบัน 3 ปีรวม commit to renew 3+3+3 (1 มีนาคม 2565 – 28 กุมภาพันธ์ 2577)

4.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ และได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการบริหารให้กับบุคคลอื่นทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุใน หัวข้อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์

4.5 การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHAIR เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAIR โดยจะช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAIR ดีขึ้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 4,782 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) กู้จากธนาคารธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย

ผู้ให้กู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 1,885 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง
อายุสัญญาเงินกู้	4 และ 5 ปี นับจากวันที่ในสัญญาเงินกู้

การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) นาสติการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางส่วน ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยรวม 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตลอดระยะเวลาของสัญญาเงินกู้ 3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า สัดส่วนการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน 4) ผู้กู้จะให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า (หมายเหตุ : *สำหรับปี 2567 Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio ไม่เกิน 7.5 เท่า) <p>(EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)</p>

2) กู้จากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 622 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติม ครั้งที่ 4) วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 1,865 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม)
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ย BIBOR (Bangkok Interbank Offered Rate) ปรับ เพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา วงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับ เพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 และ 5 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระ คืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืม เงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายไตรมาส ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในครั้งที่ 4 นี้ และสิทธิการเช่าของ ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR ที่ปราศจากภาระผูกพัน โดยมูลค่า หลักประกันตลอดอายุสัญญามีมูลค่ามากกว่า 2 เท่า ของยอดคงค้างสินเชื่อ ณ เวลาใดๆ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า / การจด ทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมธรรม์ประกันภัยเป็น หลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบัน การเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt/Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า

3) กู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

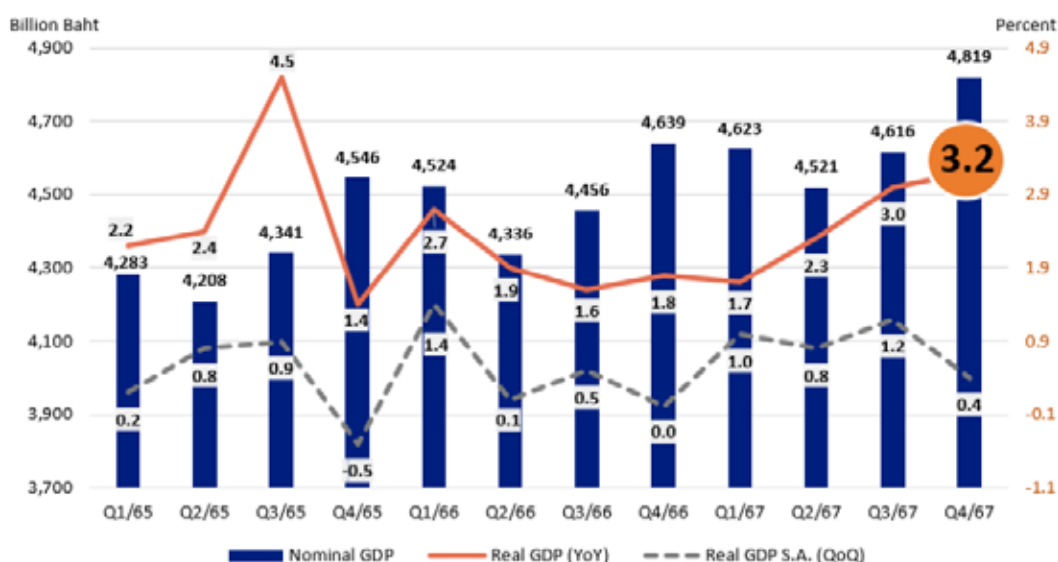
ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทริสต์กระทำในนามของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทรมทรัพย์ดัดบลิเวเอเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 410 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปีนับจากวันที่ในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่าที่ดิน โรงงาน และ อาคาร คลังสินค้า ของ โครงการ ในนาม WHAIR เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของผู้กู้ที่มีอยู่กับผู้ให้กู้; และ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่ผู้เช่าทาบหลักประกันของธนาคารเฉพาะสิทธิการเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปีขึ้นไป; และ โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่ผู้กู้ได้เอาประกันภัยต่าง ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ได้แก่ ประกันภัย ความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สิน (Industrial All risks) ให้แก่ผู้กู้ ตามเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้เห็นชอบ และสละสิทธิการเรียกร้อง ประกันภัย ดำเนินการให้ผู้รับประกันภัยลงนามรับทราบ และ ตกลงให้ครบถ้วน และ นาส่งให้แก่ผู้ให้กู้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

โดยเมื่อรวมวงเงินกู้ทั้งหมด จะทำให้กองทรัสต์มีเงินกู้ระยะยาวรวม 4,782 ล้านบาท คิดเป็นประมาณ 34.06% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งระดับหนี้สินยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการยอมรับเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ

1. ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.2 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่สาม ของปี 2567 (%YoY) ด้านการใช้จ่าย การลงทุนภาครัฐ และการส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวเพิ่มขึ้น การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัว ต่อเนื่อง ส่วนการอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือนชะลอตัว และการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมฯ กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง และการขายปลีก และการขยายตัวของสาขาการก่อสร้างขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก ไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวจากไตรมาส ที่สามของปี 2567 ร้อยละ 0.4 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 - 3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุน ภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

2. สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

2.1 สภาพตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2567

1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

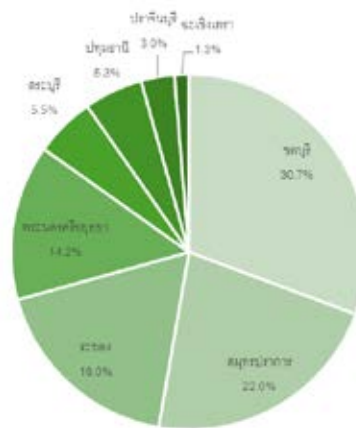


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,115,056 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2567 มีอุปทานใหม่เพิ่มเติม 29,950 ตารางเมตร โดยจะเป็นบริเวณ สมุทรปราการ

อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.7 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.0 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.0 ของอุปทานทั้งหมด

อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำนวนตามสถานที่ตั้ง ปี พ.ศ. 2567



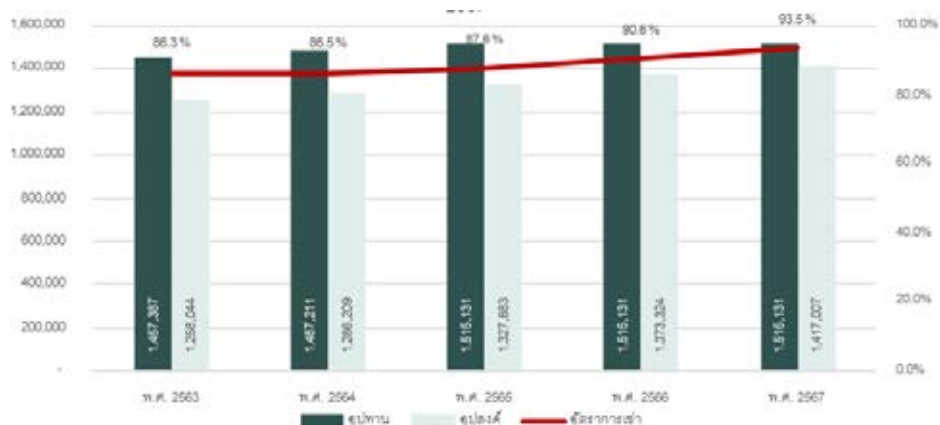
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,770,073 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,115,056 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2566 ประมาณ 52,867 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2567 อยู่ที่ร้อยละ 88.9 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2566 ประมาณ ร้อยละ 0.8

ในส่วนอุปสงค์เช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2567 คือ บริเวณ จังหวัดชลบุรี มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 908,161 ตารางเมตร รองลงมาคือบริเวณ สมุทรปราการ 659,214 ตารางเมตร

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี และระยอง

อุปทาน, อุปสงค์, อัตราการเช่า พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดฉะเชิงเทรา, ชลบุรี, ระยอง พ.ศ. 2563 - พ.ศ. 2567



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

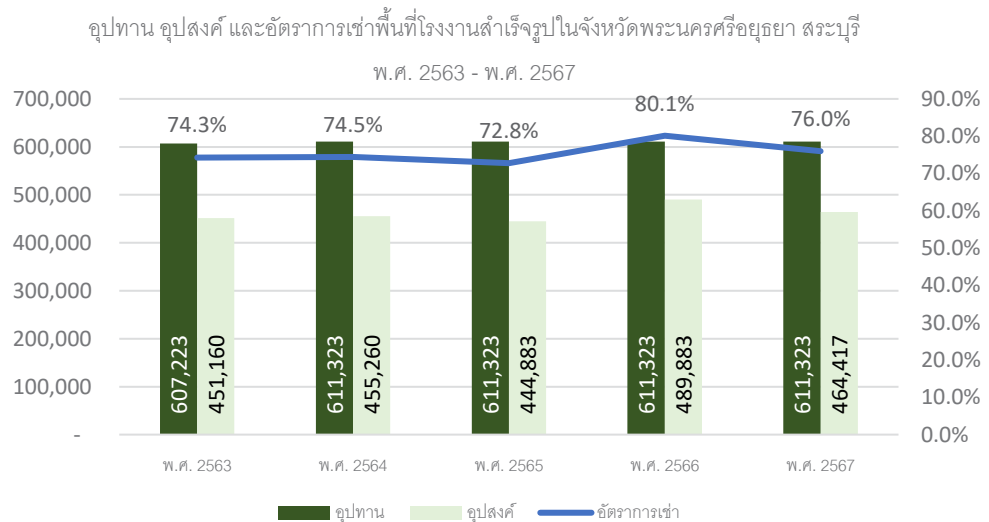
ณ ปลายปี พ.ศ. 2567 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,515,131 ตารางเมตร และยังไม่พบอุปทานใหม่ โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 27,920 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2565

ณ ปลายปี พ.ศ. 2567 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 1,417,007 ตารางเมตร จาก

พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 1,515,131 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ 93.5 ซึ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่ที่มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมในปี พ.ศ. 2566 ที่อัตราการใช้พื้นที่ 90.6 ค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take-up) อยู่ที่ปีละประมาณ 63,814 ตารางเมตร

แนวโน้มของโรงงานสำเร็จรูปบริเวณชลบุรี และระยอง ยังคงเป็นบริเวณที่คาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจาก บริเวณจังหวัดชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่อยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก บริเวณจังหวัดชลบุรี และระยองเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นบริเวณที่เหมาะสมในการเป็นแหล่งการผลิตเพื่อทำการส่งออกอีกด้วย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มของ อุปทานใหม่ ในพื้นที่นี้มีแนวโน้มจะมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการโรงงานที่ออกแบบตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพื่อรองรับความต้องการที่หลากหลายและเฉพาะเจาะจงของภาคอุตสาหกรรม และยังพบกลุ่มคลังสินค้าสำเร็จรูปที่สามารถปรับการใช้ประโยชน์เป็นโรงงานได้

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณสระบุรีและอยุธยา



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นอีกหนึ่งฐานการผลิตสำคัญ เนื่องจากมีนิคมอุตสาหกรรมจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และนิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร ซึ่งทำให้ความต้องการโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่นี้ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะโรงงานที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทดแทนน้ำมันเชื้อเพลิง โรงงานอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานผลิตอาหาร และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ ส่วนจังหวัดสระบุรีเป็นฐานการผลิตในอุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมการเกษตร อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมอาหาร

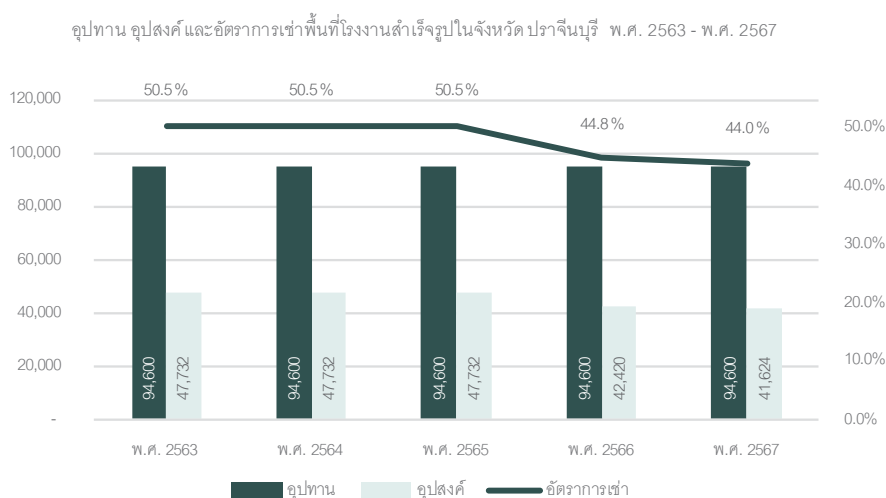
ณ ปลายปี พ.ศ. 2567 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นในพื้นที่นี้ ส่วนใหญ่ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา คิดเป็นร้อยละ 72 ขณะที่จังหวัดสระบุรีมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปเพียงร้อยละ 28

ณ ปลายปี พ.ศ. 2567 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 464,417 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 76 ซึ่งอัตราการใช้พื้นที่

พื้นที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปี พ.ศ. 2566 ที่ร้อยละ 80.1 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เข้าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ต่อปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 2,651 ตารางเมตร

โรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้มีแนวโน้มทรงตัวเนื่องจากบริเวณนี้มีอุปทานค่อนข้างน้อยหากเทียบกับบริเวณอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและสระบุรี มีแนวโน้มที่จะได้รับความนิยมมากขึ้นเนื่องจากการปรับปรุงการคมนาคมบริเวณวังน้อยมีส่วนสนับสนุนให้การขนส่งง่ายมากขึ้น อย่างไรก็ตามอุปสงค์ที่เกิดขึ้นจะมาจากอุตสาหกรรมเพื่อการอุปโภคบริโภคเป็นหลัก ซึ่งมีมูลค่าไม่สูงมากเมื่อเทียบกับอุตสาหกรรมหนักอื่นๆ อีกทั้งบริเวณนี้เป็นบริเวณที่ไม่ได้มีสิทธิพิเศษเมื่อเทียบกับบริเวณระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ทั้งนี้แล้วอุปสงค์การใช้พื้นที่ส่วนมากคือเพื่อกระจายสินค้าอุปโภคบริโภคเป็นหลักความต้องการส่วนมากจึงเป็น คลังสินค้ามากกว่าโรงงาน ทั้งนี้อุปทานโรงงานใหม่ๆ มักเป็นโรงงานสั่งสร้างตามความต้องการของผู้เช่า แนวโน้มการขยายตัวของโรงงาน จะเน้นไปที่พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเป็นหลักสืบเนื่องจากผังสีของจังหวัดมีการจำกัดโซนไว้อย่างชัดเจน แม้ว่าโซนอยุธยาจะยังคงมีความต้องการแต่ขนาดที่ดินที่สามารถพัฒนาได้ตามผังสียังคงมีอย่างจำกัดทำให้ไม่พบการขยายตัวมากนักในอยุธยา อีกทั้งสระบุรียังคงเผชิญกับความท้าทายในการลดลงของผู้เช่า

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ปราชินบุรี



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ในท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

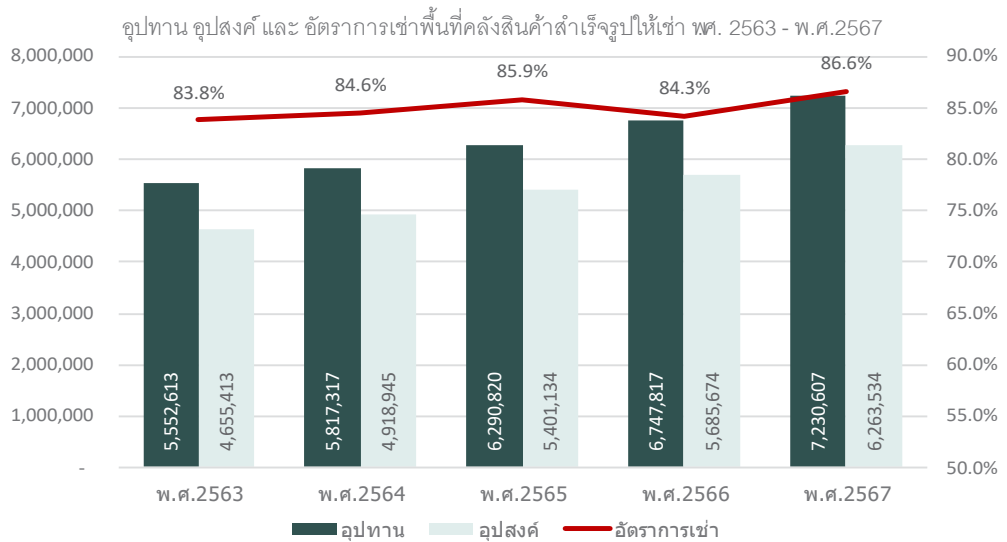
บริเวณจังหวัดปราชินบุรี ถือเป็นอีกฐานการผลิตที่มีการตั้งของนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งเน้นที่อุตสาหกรรมยานยนต์ และ อิเล็กทรอนิกส์ ตั้งแต่ ปลายปี พ.ศ. 2563 ถึง ปัจจุบันอุปทานรวมทรงตัวอยู่ที่ 94,600 ตารางเมตร โดยไม่พบอุปทานใหม่

ณ ปลายปี พ.ศ. 2567 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 41,624 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 94,600 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 44.0 ซึ่งปรับลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2566 ที่ร้อยละ 44.8 หลังจากที่ทรงตัวคงที่มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณนี้ค่อนข้างทรงตัวสืบเนื่องมาจากการชะลอตัวลงตั้งแต่ สถานการณ์

โควิด -19 โดยไม่พบอุปสงค์ใหม่และอุปสงค์เดิมส่วนมากเป็นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน จึงเป็นการเช่าระยะยาวทำให้ตัวเลขยังคงทรงตัว

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปจังหวัดปราจีนบุรี เป็นบริเวณที่ไม่ได้รับความนิยมมากนักโดยส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมประเภทรถยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และการแปรรูปไม้ พื้นที่ภายในนิคมยังเหลือให้พัฒนามากพอสมควรทำให้ อุปทานใหม่ๆที่เกิดขึ้นจะเน้นที่สร้างเพื่อตอบโจทย์ความต้องการลูกค้าเป็นหลัก หรือเป็นการซื้อที่และพัฒนาเองของบริษัทผู้ผลิตต่างๆ ในปี พ.ศ. 2567 เองก็มีการลดลงของพื้นที่ที่ถูกเช่า ส่วนหนึ่งมาจากกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ที่มีการชะลอตัว

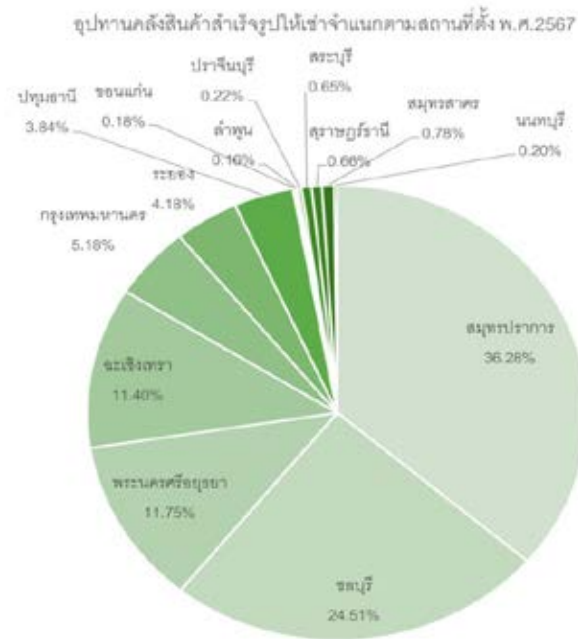
2) คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

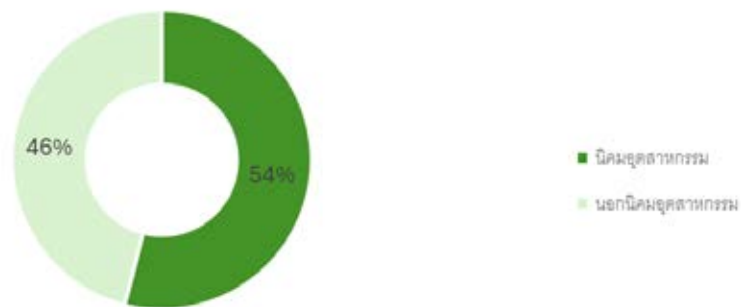
อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 36.28 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.51 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.75 สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.40 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 2.3

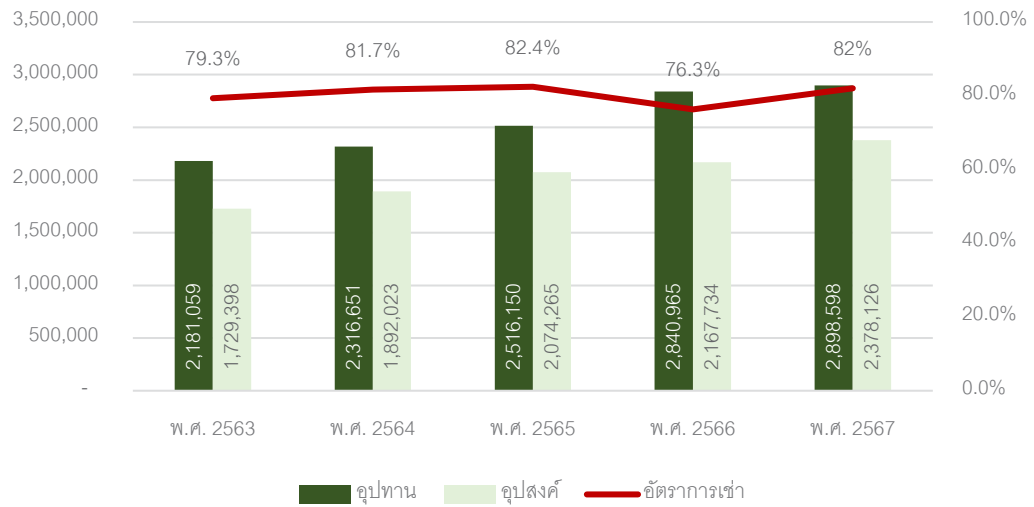
อุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2567



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา

อุปทาน, อุปสงค์, อัตราการเช่า คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าฉะเชิงเทรา, ชลบุรี, ระยอง พ.ศ. 2563 - พ.ศ. 2567



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด1 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และอื่นๆ อีกมากมาย ตลาดคลังสินค้าในบริเวณ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นที่ต้องการเป็นอย่างมากในการกักเก็บสินค้า โดยเฉพาะส่วนประกอบของการผลิตรถยนต์และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์เพื่อการส่งออก เนื่องจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหญ่ และเป็นท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้าออกนอกประเทศ

ณ ปลายปี พ.ศ. 2567 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 2,898,598 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2567 ได้มีอุปทานใหม่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยมีอุปทานใหม่ 57,633 ตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2567 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,378,126 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,898,598 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 82 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2566 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 76.3 โดยมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2566 ประมาณ 210,392 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ ต่อปี ย้อนหลัง 5 ปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 169,151 ตารางเมตร

2.2 แนวโน้มของภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2567 ตลาดโรงงานสำเร็จรูป (RBF) ในประเทศไทยในปี 2567 ยังคงเติบโตอย่างมั่นคง โดยมีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 88.9 ทั่วประเทศ ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการที่แข็งแกร่งในพื้นที่สำคัญ เช่น EEC และสมุทรปราการที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ความต้องการพื้นที่ใน EEC ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่การขยายตัวของอุปทานในพื้นที่นั้นค่อนข้างช้า เนื่องจากข้อจำกัดด้านที่ดิน ซึ่งทำให้ตลาดเติบโตได้อย่างระมัดระวัง โดย WHA ยังเป็นผู้นำในตลาด ด้วยโครงการขนาดใหญ่ เช่น WHA ESIE 1 และ WHA ESIE 3

ในปี 2567 มีแนวโน้มว่า จะมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปตามความต้องการ (Built-to-Suit) สำหรับอุตสาหกรรมที่มีความต้องการเฉพาะ เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นการตอบโจทย์ความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและช่วยลดความเสี่ยงจากการแข่งขันในตลาด ในอนาคต การขยายตัวของอุปทานในพื้นที่ EEC และ ปริมณฑล คาดว่ายังคงช้า เนื่องจากข้อจำกัดด้านที่ดินและความต้องการที่ไม่สูงมาก โดยผู้พัฒนาใหญ่ เช่น WHA จะยังคงครองส่วนแบ่งตลาด ขณะเดียวกัน ตลาดจะเห็นการพัฒนาพื้นที่ขนาดเล็กในทำเลใหม่ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่มองหาทำเลใหม่ การย้ายฐานการผลิตจากประเทศในภูมิภาคอื่นๆ เช่น จีนและเวียดนามมายังประเทศไทย จะเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนตลาด RBF ในระยะยาว โดยคาดว่าจะเพิ่มความต้องการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศต่อไป

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

จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นสุดปี พ.ศ. 2567 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก และ บริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

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

อีกแนวทางสำคัญคือการพัฒนาธุรกิจให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาดทดแทนเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความยั่งยืน เช่น ESG (Environmental, Social, Governance) การปรับตัวในลักษณะนี้ไม่เพียงช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน แต่ยังทำให้ธุรกิจสามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดคลังสินค้าในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนหรือการดำเนินงานของกองทุน

1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทุน และผู้บริหารสหกรณ์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทุน

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทุนจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทุนให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทุนจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัท นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทุนตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวการที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทุนให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทุน รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัท จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

หนึ่ง บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ให้เป็นผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนลงทุน โดยบริษัท ได้มอบหมายนโยบายให้แก่ WHAID ในฐานะผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์ที่กองทุนและผู้จัดการกองทุนได้เข้าทำกับผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์ผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทุน ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทุน ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทุนไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทุนควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก WHAID ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ทรัสต์ได้ กองทุนอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากันหรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทุน ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ 3 ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน WHAID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินทุกรายนั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้

ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินหลักนี้ไปอีก 30 ปีเป็นจำนวนดังนี้

ทรัพย์สิน	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (รวมค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า)	ปีที่ชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญา)	ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก	505.50 ล้านบาท	2589	23 พ.ย. 2589 – 22 พ.ย. 2619
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง	101.10 ล้านบาท	2591	4 ม.ค. 2591 – 3 ม.ค. 2621
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง	30.33 ล้านบาท	2591	4 ธ.ค. 2591 – 23 ธ.ค. 2621
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม	79.75 ล้านบาท	2593	14 ธ.ค. 2593 – 13 ธ.ค. 2623
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	80.88 ล้านบาท	2595	27 ธ.ค. 2595 – 26 ธ.ค. 2625
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า	68.75 ล้านบาท	2597	4 ธ.ค. 2597 – 3 ธ.ค. 2627

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่กำหนดไว้กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ตามที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ กองทรัสต์สามารถตัดสินใจใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์มีระยะเวลาพอสมควรในการพิจารณาการระดมทุนได้อย่างเพียงพอ กล่าวคือ ประมาณ 5-10 ปี เพื่อหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามจำนวนข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ และ/หรือ เงินทุน และ/หรือ เก็บเงินสะสมจากกำไรจากการดำเนินงาน โดยหากในเวลาดังกล่าว กองทรัสต์เห็นสมควรใช้การระดมทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรืออาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้จากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ตามลำดับ

อนึ่ง ในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแจ้งการต่อสัญญาเช่าในระยะเวลาดังกล่าว หรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่กองทรัสต์มีมติตัดสินใจสัญญาส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถต่อระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุได้และสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงโดยที่กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องใด ๆ จากเจ้าของทรัพย์สินได้

นอกจากนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวจากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เจ้าของทรัพย์สินทุกรายให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย

จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ให้เข้ามาจำหน่ายกับกองทรัสต์โดยมีวงเงินจำนวนในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนวนไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนวนในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนั้นๆ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในการนี้ สำหรับกรณีที่กฎหมายกำหนดวงเงินจำนวนสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใดทุกๆ 10 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนวนให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนั้นๆ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย ทั้งนี้ทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินนำมาจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ปราศจากภาระผูกพันกับบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากภาระผูกพันที่มีอยู่ของกองทรัสต์ ซึ่งหากเกิดกรณีดังกล่าวมาข้างต้นและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของทรัพย์สินจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำหน่ายในวงเงินจำนวน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนวน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวนัดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า ในฐานะเจ้าหนี้ไม่มีประกัน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ และ/หรือ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดและ WHAID ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัท กำหนด นอกจากนี้ WHAID และกลุ่มบริษัท WHAID ยังมีความเกี่ยวพันกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

นอกจากนี้เนื่องจาก WHAID และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ยังคงเป็นเจ้าของที่ดินอาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ WHAID ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ

เช่าเหมราชอินคัสเตเรียล (“HPF”) อีกด้วย WHAID จะทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของ WHAID ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) หรืออาคารคลังสินค้า ทาง WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

1.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และสำหรับผู้เช่าส่วนใหญ่กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม อาจมีสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาและกองทรัสต์ไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นภายหลังจากช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเจ้าของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจ

ส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็น เหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับ ผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการ ดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และ จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำ พิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากใน การบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตาม จำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจด ทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจาก การผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ เจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่ง พิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การ ชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ หากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะมีผลกระทบต่อ กองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตรา การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

เพอเป็นการบองกันความเสยงดงกลวที่อาจเกดขัน และเพอใหกงทรสทมโอกาสไดรบการชดเชยจากความเสยหายที่อาจเกดขันแกกงทรส กงทรสจิงจัดใหมีการดําเนินการเพอเป็นการลดความเสยงดงกลว โดยกำหนดเนอนไขในการสงทรพยสนกับผใหสงวํา หากผใหสงวําไม่สามารถดําเนินการแกไขไดภายในระยะเวลาที่กำหนดไวในสัญญาสงวํา หรือเป็นเหตุใหกงทรสไม่สามารถบงคบสทธในการตออายุสัญญาสงวํากับผใหสงวําได้ กงทรสมีสทธเรียกรค่าเสยหายจากผใหสงวําจากเหตุดงกลว และ/หรือ มีสทธในการบอเลิกสัญญาสงวํา และ/หรือ บงคบจํานองทรพยสนที่จํานองภายในสัญญาสงวําได้ทันที และผใหสงวําจะต้องชำระคินค่าสงวําลงหน้าคงเหลือตามสัดสวนของระยะเวลาการสงวําที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผใหสงวําได้รับไว้ในนามกงทรสใหแกกงทรส ตลอดจนค่าชดเชยประโยชน์จากการที่กงทรสไม่สามารถใชประโยชน์ซึ่งทรพยสนที่สงวําได้ตามระยะเวลาการสงวําที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึระยะเวลาการสงวําที่ตออายุ อยางไรก็ดี การดําเนินการดงกลวอาจไม่สามารถเยยวยาความเสยหายทั้งหมดที่เกดขันแกกงทรสได้

นอกจากนี้ ภายในสัญญาถุยมเงินของกงทรสปัจจุบัน มีการระบุขอสัญญากําหนดให WHAID ตองดํารงสัดสวนการถือนหน่วยทรสในกงทรสตามที่ผใหสงวําหนด ซึ่งภายในสัญญาตกลงกระทำการระหวางกงทรสและ WHAID (ที่ได้สงวําสงวําการสงวําลงทุนในทรพยสนหลักที่สงวําในปัจจุบัน) ได้มีการระบุขอสํานัดดงกลวสงกัน ทั้งนี้ หาก WHAID ไม่ปฏิบัติตามขอสํานัดดงกลวสงเป็นเหตุใหกงทรสปฏิบัติผิดเนอนไขตามสัญญาถุยมเงินของกงทรส กงทรสอาจมีความเสยงในกรณีที่กงทรสไม่สามารถชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบยตามที่กำหนดในสัญญาถุยมเงิน หรือหากเกดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายในสัญญาถุยม (ซึ่งเหตุผิดนักรวมถึกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทในเครือของ WHAID มิได้เป็นผู้บริหารสงหกรรพยของกงทรส) อาจสงผลใหผใหสงวําดําเนินการทางกฎหมายกับกงทรสหรือใชสทธเรียกรองตามสัญญา อันเนองมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาถุยมเงิน สงน ใชสทธในการบงคบตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการใหหลักประกันสวนใดสวนหนึ่งหรือทั้งหมดของกงทรสที่นาไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดงกลวจะมผลกระทบตอกงทรส ใหกงทรสไม่มีสทธในการนาทรพยสนที่สงวําออกใหสงวําชวง ซึ่งใหกงทรสสูญเสยรายไดค่าสงวําชวงและจะสงผลกระทบตออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกงทรส

1.7 ความเสยงจากความเสยหายจากการดัดแปลงหรือดัดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟาลงงานสงอาทิตย์บนหลังคาเพอสงนํายของบริษัท ดบบลวเอเอ ยูทิลิตีส์ แอนด์ พาวเวอร์ จํากัด (มหาชน) และบริษัท ดบบลวเอเอ โซลาร์ จํากัด

เนองจากบริษัท ดบบลวเอเอ ยูทิลิตีส์ แอนด์ พาวเวอร์ จํากัด (มหาชน) (“WHAUP”) ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของ WHAID และบริษัท ดบบลวเอเอ โซลาร์ จํากัด (“WHASL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAUP ได้สงวําสวนพื้นที่ยบนหลังคาของทรพยสนหลักที่สงวําในปัจจุบันบางส่วน เพอวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟาลงงานสงอาทิตย์ที่ดัดตั้งบนหลังคา อยุ่ระหวางการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟาลงงานสงอาทิตย์ที่ดัดตั้งบนหลังคาและจะการดัดแปลงหรือดัดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop บนหลังคาที่สงวําชวงจากกงทรส การดําเนินการดงกลวอาจก่อให้เกิดความเสยหายตอทรพยสนหลักของกงทรส เพอลดความเสยงจากความเสยหายที่อาจเกดขันดงกลว WHAUP และ WHASL จัดให้มีประกันความเสี่ยงภายในทรพยสนขณะดัดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk Insurance) เพอประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟาลงงานสงอาทิตย์โดยประกันดงกลวครอบคลุมความเสยหายใดๆ ที่อาจเกดขันระหวางการดําเนินการดัดตั้งอุปกรณ์หรือดัดแปลงหลังคารวมถึมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภายในทรพยสน

(Property All Risk Insurance) แก่โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตามมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรมธรรม์ประกันภัย WHAUP และ WHASL ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ WHAUP และ WHASL เข้าใช้ประโยชน์หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในขนาดของ WHAUP และ WHASL การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวของ WHAUP และ WHASL อาจกระทบต่อการใช้สอยพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

1.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกับกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่เป็นประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building บางแปลง ให้สิทธิผู้เช่าพื้นที่ในการต่อขยายอาคารบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม กล่าวคือ พื้นที่แปลงที่ดิน (Plot of Land) สำหรับที่ดินและอาคารโรงงานประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติม (Unexpanded Leased Area) และพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถร้องขอให้เจ้าของทรัพย์สินก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) โดยหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินจะทำการก่อสร้างและเก็บค่าเช่าพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ณ วันที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ยังเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน เนื่องจากพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวยังไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆ

เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิผ่าน เข้า-ออก พื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์ ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งจากผู้เช่าพื้นที่ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์บนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น การดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าพื้นที่และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

เมื่อการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) แล้วเสร็จ เจ้าของทรัพย์สินจะยังคงเป็นเจ้ากรรมสิทธิในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) นี้ และกองทรัสต์ยังจะไม่ได้รับประโยชน์จากอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) จนกว่ากองทรัสต์จะได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHAIR มีภาระหนี้สินจากกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 4,782 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.06 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น

นอกจากนี้กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

1.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งรวมถึงน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ผู้พัฒนาโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือบุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนา

โครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นนั้น จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับทรัพย์สินภายใต้โครงการนิคมอุตสาหกรรม พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และ ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมในฐานะผู้ร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จำเป็นในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่ เช่น ระบบถนน ภายใน ระบบน้ำ และ ระบบไฟฟ้า รวมทั้งผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีหน้าที่จัดให้มีกองทุนหลักประกันเพื่อการบำรุงรักษา และสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ และนำส่งเงินสมทบเข้ากองทุนดังกล่าว ซึ่งหากผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมไม่สามารถดำเนินงานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวได้ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ดูแลกองทุนมีสิทธิใช้และสั่งจ่ายเงินจากกองทุนเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทุนได้

1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ก็จะดำเนินการผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากครบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าได้จนเต็มพื้นที่ อาจทำให้กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากการขาดการชดเชยรายได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของกองทรัสต์ได้

1.12 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ

ในอนาคต ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจทำให้กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ หรือปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาในผู้เช่าบางรายจนต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ เพื่อรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้รวมของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับรายได้ที่รวมการชดเชยรายได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าโดยชดเชยส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้และอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ตามมาจากการชดเชยรายได้ในรูปแบบดังกล่าว เนื่องจากการชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาดนั้น อาจทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุ

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมด้วยอัตราค่าเช่าที่ต่ำลงเพื่อรักษาอัตราการเช่าของกองทรัสต์ไว้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน มีหน้าที่ชัดเจนเพียงส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กำหนด การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราตลาดรายได้ ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ และอาจเป็นการสร้างการแข่งขันด้านราคาในตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าได้ นอกจากนี้ การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ให้กับผู้เช่าบางราย อาจเกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์รายปัจจุบัน ซึ่งอาจมีความต้องการขอลดค่าเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำลง ซึ่งแม้อัตราการเช่าจะอยู่ในระดับสูง รายได้โดยรวมของกองทรัสต์ในอนาคตก็อาจลดลงกว่าในปัจจุบัน นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่าในช่วงใกล้ครบกำหนดระยะเวลาชัดเจนรายได้ในราคาที่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนด อาจส่งผลกระทบต่อพื้นที่เวลาที่กองทรัสต์จะได้รับชัดเจนรายได้ส่วนขาดแล้ว กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากเดิมหรือเสียโอกาสที่จะนำห้องที่ติดสัญญาเช่าแล้วนั้น ให้เช่าแก่ลูกค้ารายอื่นที่อาจมีอัตราค่าเช่าสูงกว่า เนื่องจากสัญญาเช่ามาตรฐานเป็นสัญญาระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายและแนวทางในการกำกับดูแลและติดตามผลการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาวะการณ์ และมีความสมดุลกับอัตราการเช่า เทียบเคียงกับทรัพย์สินในประเภทอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานหรืออาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ปาร์ค ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และ ปทุมธานี ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารโรงงานหรือ

อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 37.3 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 7.8 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติ ซึ่งหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหรือผู้เช่าอาจยกเลิกสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบธุรกิจยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ บรรจุภัณฑ์ และอุตสาหกรรมอื่น ๆ คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 33.4 ร้อยละ 29.7 ร้อยละ 13.7 ร้อยละ 10.8 ร้อยละ 3.8 และร้อยละ 8.6 ตามลำดับ และผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ยุโรป ออสเตรเลีย ญี่ปุ่น เอเชีย และอเมริกัน คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 40.4 ร้อยละ 20.4 ร้อยละ 11.5 ร้อยละ 10.6 ร้อยละ 9.5 และร้อยละ 7.6 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าโครงสร้างอุตสาหกรรมของประเทศไทยได้มีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีการพัฒนาไปค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับประเทศใกล้เคียง และยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือขยายฐานการประกอบธุรกิจ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จะไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน รวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกันและส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปได้ต่ำ

2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่าส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้น นอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ได้

2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาของกองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของบริษัทฯ รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย อย่างไรก็ตามข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินอาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต

การประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหาได้ ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

2.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเข้าส้งหาริมกรรพยที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะ

ขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาวะทางเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุน อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกันได้ อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ใกล้เคียงกัน ณ ขณะนั้น และความต้องการของนักลงทุน

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อไป จะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของ กองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบ ต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ หน่วยแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงิน จากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดย ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะ ลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตรา การเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอายุเฉลี่ยประมาณ 11.7 ปี โดยทรัพย์สินดังกล่าว สามารถจำแนกตามช่วงอายุได้ดังนี้ อายุน้อยกว่า 5 ปี ร้อยละ 6.1 อายุประมาณ 5-7 ปี ร้อยละ 0.0 อายุ ประมาณ 7-10 ปี ร้อยละ 0.3 อายุประมาณ 10 – 15 ปี ร้อยละ 85.7 และอายุมากกว่า 15 ปี ร้อยละ 7.9

ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจ มีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรือ อาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิ การเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุกๆ 6-20 ปี บริษัทฯ จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน และผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดิน และประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมของแต่ละฝ่ายอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดใดทอดหนึ่งไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบดังต่อไปนี้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ กองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนด และหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์

สำหรับในกรณีของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งจะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ได้จัดทำ และจะทำขึ้นกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะ

เป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี โอกาสที่กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดใดทอดหนึ่งไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกตามที่ได้กล่าวข้างต้นมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องดำเนินการประกอบกิจการตามประเภท ชนิด หรือขนาดตามที่ได้รับอนุญาต หรือการก่อสร้าง จัดแปลงอาคารต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- 1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- 2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- 3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- 4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- 5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- 6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- 7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- 10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- 11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- 12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- 13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- 14) ความไม่เพียงพอของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- 15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง

- 16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- 17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- 19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- 20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ
- 21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- 22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง อย่างไรก็ตามเนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาอย่างสูงเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดี ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้นั้นเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

3.3 ความเสี่ยงทางการเงิน

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเงินในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเงินในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเงินอื่น ๆ ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะคำนวณแบ่งตามสัดส่วนของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ โดยคำนวณส่วนของกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ตามหลักการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่า อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- 1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- 2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- 3) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- 4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- 5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- 6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- 7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- 8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- 9) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์ หรือประมาณการไว้

3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหาย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์ดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือจากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุดกองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้าง โดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือความเสียหายบนทรัพย์สินอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้มีความแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ทรัสต์หลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมิได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สูงจากระดับน้ำทะเลพอสมควร (อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ประมาณ 73 – 111 เมตรจากระดับน้ำทะเล) และได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อีกทั้งก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมให้ใช้รางระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันที่ช่วยให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย (มีการจำกัดวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 30 ของจำนวนเงินเอาประกันภัยต่อสถานที่เอาประกันภัยต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย) และโดยระบุผู้เช่า ผู้ให้เช่า และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัย

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขาย

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- (1) มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- (2) ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มี การคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- (3) การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- (4) การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความ ต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบาย ของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- (5) ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึง หน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจสิ่งทอสิ่งพิมพ์
- (6) ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- (7) การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใน ประเทศไทย
- (9) การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณี ทั่วไป และ/หรือในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการ ลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- (10) การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- (11) ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่ เพิ่มขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุน เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรก็ตาม ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย และการที่ กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทน อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทฯ ไม่สามารถ รับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระ บัญชีกองทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีกรณีเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ที่มาจากกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการ เปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนั้นอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบ ต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่าย ประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำรงรักษา ความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน การควบคุม

อัตราการเข้าพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้น หรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรืออัตราค่าเช่าจะเพิ่มสูงขึ้น หรือพื้นที่อาคารที่ไม่มีการเช่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าได้ หรือรายรับจากค่าเช่าและค่าบริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลกระทบกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.4 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในเจตนารมณ์ที่จะดำเนินตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ที่มีความรับผิดชอบต่อและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ทั้งในมิติด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) เพื่อที่จะสามารถนำพากองทรัสต์ให้เติบโตไปข้างหน้าอย่างมั่นคง ควบคู่ไปกับการรักษามาตรฐานของผลการดำเนินงาน โดยในปี 2567 ทางกองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากองค์กรที่มีความน่าเชื่อถือทั้งในระดับประเทศและระดับสากล โดยในระดับประเทศ กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับอยู่ในทำเนียบ ESG 100 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 และในระดับสากล ทางกองทรัสต์ได้เข้าร่วมการประเมินจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญตามแนวทางความยั่งยืนบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://www.wha-ir.com> โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. การพัฒนาอย่างยั่งยืน
2. ช่องทางการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด
3. จรรยาบรรณทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงนโยบายและแนวทางปฏิบัติต่างๆ

ทั้งนี้ในปี 2567 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการดำเนินกิจกรรมที่เกี่ยวกับการพัฒนาชุมชนและสังคมในมิติต่าง ๆ ร่วมกับทาง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) รวมถึงบริษัทย่อยของ WHAID ภายใต้กลุ่ม บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ อาคารโรงงาน คลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนี้

1.1 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมตามนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ทั้งที่อยู่ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ (CSR In process) และการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมที่แยกออกจากกระบวนการดำเนินธุรกิจ (CSR after process) โดยกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการเพื่อสังคมอย่างยั่งยืนให้ครอบคลุมทั้งสามมิติ ได้แก่ การพัฒนาด้านการศึกษา การดูแลสุขภาพชุมชนและการพัฒนาองค์ความรู้เรื่องการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้เหมาะสมกับความต้องการและข้อกังวลของชุมชน

กิจกรรมที่เข้าร่วม คือ โครงการ CSR ของ กลุ่มดับบลิวเอชเอ เดินหน้าส่งเสริมการพัฒนาชุมชน : ด้านการศึกษา

ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ เชื่อว่าการศึกษาคือรากฐานสำคัญในการพัฒนาคนและสังคม จึงทุ่มเทความใส่ใจในการสนับสนุนการเรียนรู้ของเยาวชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อจุดประกายความฝันและสร้างโอกาสให้เด็กไทยได้เติบโตด้วยความพร้อมของอุปกรณ์การเรียนรู้ซึ่งมีส่วนช่วยเสริมแผนการศึกษาให้มีความพร้อมและครบถ้วนมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังมีส่วนช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับผู้ปกครอง ด้วยโครงการมอบอุปกรณ์การศึกษาให้กับโรงเรียนและศูนย์พัฒนาเด็กเล็กกว่า 75 โรงเรียนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิว เอชเอทั้ง 12 แห่ง โดยได้ส่งมอบความสุขและโอกาสทางการศึกษาให้กับน้อง ๆ นักเรียนรวม 26,000 คน



1.2 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายมุ่งเน้นให้การดำเนินธุรกิจอยู่ร่วมกับชุมชนโดยรอบ และสิ่งแวดล้อม อย่างเป็นมิตรด้วยความยั่งยืนมาโดยตลอด ซึ่งเป็นแนวคิดที่สอดคล้องกับทาง กลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ ที่ได้มีการนำรูปแบบการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งการจัดการเชิงรุกและการควบคุมด้วยการตรวจวัดตัวแปรหลักที่มีผลต่อสิ่งแวดล้อมอยู่ตลอดเวลา โดยครอบคลุมถึงความรับผิดชอบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ คุณภาพน้ำทิ้ง การจัดการขยะ มลพิษทางอากาศ และการอนุรักษ์ทรัพยากรซึ่งเกี่ยวข้องกับชุมชนโดยรอบ ควบคู่ไปกับการกำกับดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ และแนวปฏิบัติตามมาตรฐานสากล

กิจกรรมที่เข้าร่วม คือ

1) การพัฒนาไปสู่การทำงานโดยไม่ใช้กระดาษ (PAPERLESS)

ตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำโครงการ “E-Paperless” โดยเปลี่ยนการจัดทำรายงานประจำปี จากรูปเล่มเป็นแบบ QR Code เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถเรียกดูข้อมูลและเรียกดูเนื้อหาได้อย่างสะดวก รวดเร็วและถือเป็นการช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษให้น้อยลง โดยโครงการดังกล่าวช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษสำหรับพิมพ์รายงานประจำปีได้กว่า 90%

2) โครงการ ปลูกต้นไม้ลดโลกร้อน ผ่านโครงการ Let's Zero Together ปลูกเพื่อลด สู้อนาคตที่ยั่งยืน

ผู้จัดการกองทริสต์ได้เข้าร่วมกิจกรรมปลูกป่าต้นแบบ “Let's Zero Together ปลูกเพื่อลด สู้อนาคตที่ยั่งยืน” จัดโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ณ อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี โดยกิจกรรมจัดขึ้นเพื่อก่อให้เกิดการมีส่วนร่วมด้านสิ่งแวดล้อม มีส่วนร่วมในการฟื้นฟู อนุรักษ์ พัฒนาพื้นที่สีเขียวโดยรอบนิคมอุตสาหกรรม



3) โครงการ WeCYCLE Day – Shaping the Future with Sustainability

ผู้จัดการกองทรีสต์ได้เข้าร่วมงาน WeCYCLE Day ที่จัดโดย กลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ ณ อาคาร Convention Hall พัฒนากอล์ฟ สปอร์ต รีสอร์ท เพื่อแสดงความขอบคุณบริษัท และหน่วยงานต่าง ๆ ที่เข้าร่วมโครงการ “WeCYCLE ขอ ขวด ของเธอ” ที่มุ่งส่งเสริมการรักษาสภาพแวดล้อมที่สะอาดและปลอดภัย โครงการนี้เป็น การสนับสนุนการคัดแยกขวดพลาสติกใส (PET) ที่ใช้แล้วเพื่อนำไปอัพไซเคิล (Upcycle) ร่วมกับเส้นใย ผักตบชวาจากบ่อบำบัดน้ำเสียในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ กรุป และผลิตเป็นกระเป๋าแบบ ให้แก่นักเรียนในพื้นที่โดยรอบนิคมฯ



1.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติธรรมาภิบาล

ทางผู้จัดการกองทรัสต์และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ ได้ยึดมั่นในการปลูกฝังพนักงานให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อให้เกิดเป็น ผลกระทบเชิงบวกในการดำเนินธุรกิจทุกภาคส่วนอย่างต่อเนื่องผ่านการอบรมและปลูกฝังวัฒนธรรมในการ ต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ทั้งนี้ การทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบนับว่าเป็นสิ่งที่ยอมรับไม่ได้ ดังนั้น กลุ่มบริษัท จึงได้จัดทำ “นโยบายและแนวทางปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน” (Anti-Corruption Policy and Practices) และทบทวนนโยบายดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ โดยนโยบายนี้มีผลใช้ บังคับกับบุคลากรของกลุ่มบริษัท เพื่อป้องกันการใช้อำนาจในทางมิชอบ ยับยั้งพฤติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการ ฉ้อโกงหรือการรับสินบนทุกรูปแบบ และเป็นกรอบในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่ง ได้ระบุรายละเอียดไว้ทั้งในจรรยาบรรณธุรกิจและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันตามที่เปิดเผยในเว็บ ไซต์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนรับทราบนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงบทลงโทษต่างๆ กรณีที่มีการกระทำผิด โดยพนักงานทุกคนลงนามรับทราบและถือเป็นส่วนหนึ่งของ ข้อบังคับการทำงานของบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท จัดให้มีการอบรมเพื่อทบทวนความรู้ความเข้าใจ ในนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันเป็นประจำทุกปี

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. สรุปรายงานสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2567

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ปี 2566

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ)” ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ปี 2565

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ)” ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. ตารางสรุปงบการเงิน

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2.1 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่าสุทธิ	13,484,133,440	12,664,422,129	12,819,300,990
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	475,443,517	367,852,665	454,074,601
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	30,419,809	28,003,424	12,515,524
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22,323,070	22,119,887	17,626,852
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	1,978,172
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	24,860,696	23,755,099	11,192,112
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	1,456,614	564,508	1,617,700
สินทรัพย์อื่น	2,123,430	2,605,746	2,347,728
รวมสินทรัพย์	14,040,760,576	13,109,323,458	13,320,653,679
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74,031,191	33,340,489	76,028,347
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	18,201,203	14,943,726	12,414,171
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	252,996,277	238,825,634	220,541,907
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,753,994,117	4,334,212,822	4,355,659,509
หนี้สินอื่น	73,631,585	12,830,179	81,385,602
รวมหนี้สิน	5,172,854,373	4,634,152,850	4,746,029,536
สินทรัพย์สุทธิ	8,867,906,203	8,475,170,608	8,574,624,143
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	8,486,825,977	7,790,286,994	7,790,286,994
กำไรสะสม	399,080,226	684,883,614	784,337,149
สินทรัพย์สุทธิ	8,867,906,203	8,475,170,608	8,574,624,143
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.3753	8.9248	9.0295
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	1,058,806,116	949,616,116	949,616,116

2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	2567	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	876,771,313	833,747,289	739,119,372
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,923,731	5,917,357	5,902,944
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	27,721,094	30,117,235	1,658,344
รายได้ดอกเบี้ย	2,892,175	2,148,964	555,607
รวมรายได้	913,308,313	871,930,845	747,236,267
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20,735,298	20,695,254	18,582,733
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	20,621,674	20,695,254	18,582,733
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,526,053	2,538,141	1,842,093
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์	51,840,336	45,979,045	42,334,231
ค่าใช้จ่ายอื่น	44,464,515	39,387,398	43,330,252
ต้นทุนทางการเงิน	190,465,392	181,539,846	107,236,765
รวมค่าใช้จ่าย	330,653,268	310,834,938	231,908,807
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	582,655,045	561,095,907	515,327,460
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	-	-
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(266,211,892)	(154,878,861)	68,059,295
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(266,211,892)	(154,878,861)	68,059,295
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316,443,153	406,217,046	583,386,755

2.3 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	2567	2566	2565
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	582,655,045	561,095,907	515,327,460
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(266,211,892)	(154,878,861)	68,059,295
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	316,443,153	406,217,046	583,386,755
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	678,538,983	-	765,732,365
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(602,246,541)	(505,670,581)	(566,586,448)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(392,735,595)	(99,453,535)	782,532,672
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	8,475,170,608	8,574,624,143	7,792,091,471
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	8,867,906,203	8,475,170,608	8,574,624,143

2.4 งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	2567	2566	2565
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	316,443,153	406,217,046	583,386,755
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(199,481,264)	628,395,813	(632,116,314)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	307,072,113	(714,617,749)	746,545,868
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	107,590,852	(86,221,936)	114,429,554
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	367,852,665	454,074,601	339,645,047
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	475,443,517	367,852,665	454,074,601

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 14,040.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 931.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 7.11 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 13,484.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 819.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.47 จากปีก่อน ซึ่งมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2567 จำนวน 1,085.92 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีขาดทุนจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี จำนวน 266.21 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	13,484.13	12,664.42	819.71	6.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	475.45	367.85	107.60	29.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	30.42	28.00	2.42	8.64
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.32	22.12	0.20	0.90
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	24.86	23.76	1.10	4.63
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	1.46	0.56	0.90	160.71
สินทรัพย์อื่น	2.12	2.61	(0.49)	(18.77)
รวมสินทรัพย์	14,040.76	13,109.32	931.44	7.11

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,172.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 498.01 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.75 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ จำนวน 419.78 ล้านบาทมาจากการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น 60.80 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 473.89 ส่วนใหญ่มาจากการนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 52.29 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้น 40.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 122.05 โดยหลักมาจากการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74.03	33.34	40.69	122.05
รายได้ค้างรับและค่าบริการรับล่วงหน้า	18.20	14.94	3.26	21.82
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	253.00	238.83	14.17	5.93
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,753.99	4,334.21	419.78	9.69

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
หนี้สินอื่น	73.63	12.83	60.80	473.89
รวมหนี้สิน	5,172.85	4,634.15	538.70	11.62

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 14,040.76 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,172.85 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,867.91 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 8,468.83 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 399.08 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 392.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.63 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.3753 บาท ลดลง 0.5495 บาท หรือ ร้อยละ 6.16

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,468.83	7,790.28	678.55	8.71
กำไรสะสม	399.08	684.89	(285.81)	(41.73)
สินทรัพย์สุทธิ	8,867.91	8,475.17	392.74	4.63
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.3753	8.9248	(0.5495)	(6.16)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด				
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	1,058,806,116	949,616,116	109,190,000	11.50

2. ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 913.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.74 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการ 43.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.16 ซึ่งมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้นและจากการรับรู้รายได้ จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	876.77	833.75	43.02	5.16
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.92	5.91	0.01	0.17
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	27.72	30.12	(2.40)	(7.97)
รายได้ดอกเบี้ยย	2.89	2.15	0.74	34.42
รวมรายได้	913.30	871.93	41.37	4.74

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 330.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.38 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 8.92 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.91 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปลายปี 2566 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 5.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.74 จากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการตามสัญญาจากอัตราร้อยละ 1.75 เป็น ร้อยละ 5 ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 3 ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 5.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.87 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20.74	20.69	0.05	0.24
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20.62	20.69	(0.07)	(0.34)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.53	2.54	(0.01)	(0.39)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51.84	45.98	5.86	12.74
ค่าใช้จ่ายอื่น	44.46	39.39	5.07	12.87
ดอกเบี้ยจ่าย	190.46	181.54	8.92	4.91
รวมค่าใช้จ่าย	330.65	310.83	19.82	6.38

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 582.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.84 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 266.21 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2567 จำนวน 316.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 89.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.10

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			เปลี่ยนแปลง	
	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้	913.30	871.93	41.37	4.74
ค่าใช้จ่าย	330.65	310.83	19.82	6.38
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	582.65	561.10	21.55	3.84
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(266.21)	(154.88)	(111.33)	71.88
รวมรายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(266.21)	(154.88)	(111.33)	71.88
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316.44	406.22	(89.78)	(22.10)

3. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ทั้งนี้ จากสถานการณ์ภาพรวมของเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลากหลายมิติ รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยของไทย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระต้นทุนของผู้ประกอบการในบางอุตสาหกรรม อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีโครงสร้างและลักษณะทางธุรกิจที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่

- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม อาทิ อุตสาหกรรมยานยนต์ ในสัดส่วนร้อยละ 33.5 อุตสาหกรรมอุปโภคบริโภคในสัดส่วนร้อยละ 29.5 อุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ในสัดส่วนร้อยละ 13.7 อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ในสัดส่วนร้อยละ 10.9 และอุตสาหกรรมบรรจุภัณฑ์ ในสัดส่วนร้อยละ 3.8 เป็นต้น จึงส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเป็นสำคัญ
- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายสัญชาติ อาทิ จีน ในสัดส่วนร้อยละ 40.5 ยุโรปในสัดส่วนร้อยละ 20.5 ญี่ปุ่น ในสัดส่วนร้อยละ 10.6 ออสเตรเลีย ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 สหรัฐอเมริกาในสัดส่วนร้อยละ 7.6 เป็นต้น จึงส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวด้านสัญชาติของผู้เช่าสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น จึงส่งผลให้กองทรัสต์ ณ ปัจจุบัน ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะเฝ้าสังเกตสถานการณ์ปัจจุบันอย่างใกล้ชิด โดยทางนักลงทุนสามารถพิจารณาผลประโยชน์ของการลงทุนได้จากงบการเงินประจำงวด

นอกจากนี้ ในปี 2567 ทางกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีสัญญาเช่ากับผู้เช่าในระยะยาวและอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง จึงคาดว่าจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 9,378,057,530.64 บาท มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท

ราคาปิดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 6.50 บาทต่อหน่วย มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) เท่ากับประมาณ 6,882.24 ล้านบาท โดยทั้งปี 2567 มีมูลค่าการซื้อขายเท่ากับ 178.82 ล้านบาท หรือ 1,088.29 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 8,867.91 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 8,475.17 ล้านบาท

นับแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 8 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน เช่น กรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอน หน่วยทรัสต์	วันที่เฉลี่ยเงิน ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราเงินลดทุน ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนเงิน ลดทุนรวม (ล้านบาท)	มูลค่า หน่วยทรัสต์ ภายหลังการ ลดทุน (บาท)
1	18 สิงหาคม 2560	31 สิงหาคม 2560	0.1862	106.01	9.8138
2	20 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2560	0.1903	108.35	9.6235
3	7 ธันวาคม 2560	20 ธันวาคม 2560	0.0968	55.11	9.5267
4	28 กุมภาพันธ์ 2561	13 มีนาคม 2561	0.0759	53.33	9.4508
5	23 พฤษภาคม 2561	31 พฤษภาคม 2561	0.1890	132.80	9.2618
6	23 สิงหาคม 2561	11 กันยายน 2561	0.1910	134.20	9.0708
7	22 พฤศจิกายน 2561	21 ธันวาคม 2561	0.1910	134.20	8.8798
8	4 มีนาคม 2562	26 มีนาคม 2562	0.0226	15.88	8.8572

1.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี-

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	180,867,109	17.08
2.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	65,270,952	6.17
3.	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,600,471	4.59
4.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,052,470	2.74
5.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,897,697	1.31
6.	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	13,830,004	1.31
7.	นางนุชรา วายากรณวิจิตร	13,108,300	1.24
8.	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	11,500,000	1.09
9.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,461,000	1.08
10.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	11,241,500	1.06
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		398,829,503	37.67
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		659,976,613	62.33
รวม (Total)		1,058,806,116	100.00

2.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	180,867,109	17.08
	รวม	180,867,109	17.08

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่าย

ผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบผ่านช่องทางและภายในระยะเวลาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 3) ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวณสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดต่อข้อ 1)

(ข) **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบพิจารณาผลการดำเนินงานก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวณสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่สำคัญ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

4) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ
- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ

- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คหรือเช็คพร้อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

3.2 ข้อจำกัด เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่น

3.3 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

นับแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอน หน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินปันผล	อัตราเงินปันผลต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)
1	23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2560	23 พฤษภาคม 2560	31 พฤษภาคม 2560	0.2647
2	1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	4 มีนาคม 2562	26 มีนาคม 2562	0.1684
3	1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	21 พฤษภาคม 2562	20 มิถุนายน 2562	0.1987
4	1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	20 สิงหาคม 2562	19 กันยายน 2562	0.1987
5	1 กรกฎาคม 2562 ถึง 31 กันยายน 2562	21 พฤศจิกายน 2562	20 ธันวาคม 2562	0.1987
6	1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	3 มีนาคม 2563	30 มีนาคม 2563	0.1987
7	1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	4 มิถุนายน 2563	26 มิถุนายน 2563	0.1715
8	1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563	20 สิงหาคม 2563	18 กันยายน 2563	0.1715
9	1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563	26 พฤศจิกายน 2563	14 ธันวาคม 2563	0.1715
10	1 ตุลาคม 2563 ถึง 15 พฤศจิกายน 2563	9 ธันวาคม 2563	24 ธันวาคม 2563	0.0858
11	16 พฤศจิกายน 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	3 มีนาคม 2564	30 มีนาคม 2564	0.0860
12	1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564	28 พฤษภาคม 2564	25 มิถุนายน 2564	0.1738
13	1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564	23 สิงหาคม 2564	22 กันยายน 2564	0.1738
14	1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564	25 พฤศจิกายน 2564	23 ธันวาคม 2564	0.1738
15	1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	8 มีนาคม 2565	30 มีนาคม 2565	0.1738
16	1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565	27 พฤษภาคม 2565	24 มิถุนายน 2565	0.1556
17	1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	22 สิงหาคม 2565	19 กันยายน 2565	0.1556

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอน หน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินปันผล	อัตราเงินปันผลต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)
18	1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	22 พฤศจิกายน 2565	15 ธันวาคม 2565	0.1556
19	1 ตุลาคม 2565 ถึง 20 ตุลาคม 2565	22 พฤศจิกายน 2565	15 ธันวาคม 2565	0.0338
20	21 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	14 มีนาคม 2566	30 มีนาคม 2566	0.1218
21	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566	24 พฤษภาคม 2566	22 มิถุนายน 2566	0.1369
22	1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566	22 สิงหาคม 2566	19 กันยายน 2566	0.1369
23	1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566	28 พฤศจิกายน 2566	20 ธันวาคม 2566	0.1369
24	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	6 มีนาคม 2567	29 มีนาคม 2567	0.1369
25	1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567	28 พฤษภาคม 2567	24 มิถุนายน 2567	0.1372
26	1 เมษายน 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567	27 สิงหาคม 2567	24 กันยายน 2567	0.1372
27	1 กรกฎาคม 2567 ถึง 20 พฤศจิกายน 2567	25 พฤศจิกายน 2567	17 ธันวาคม 2567	0.2229
28	21 พฤศจิกายน 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	5 มีนาคม 2568	28 มีนาคม 2568	0.0582

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด หรือที่มีผลกระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

2

การจัดการและการกำกับดูแล

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยมีทุนจดทะเบียน 35,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 30,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2558

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเพชรตัด (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	0-2719-9557
โทรสาร	0-2719-9553
Website	www.wha-ir.com
Email	ir@whai-rm.com
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
ทุนจดทะเบียน (ทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว)	35,000,000 บาท (30,000,000 บาท) (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจริพร จารุกรสกุล นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ นายพรเทพ รัตนตรัยภพ

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2567

1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

(1) ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3,499,998	99.9998
นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.0001
นางสาวจิรพร จารุกรสกุล	1	0.0001
รวม	3,500,000	100.0000

ข้อมูล ณ วันที่: 31 ธันวาคม 2567

(2) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยเหตุการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ WHAID ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด นอกจากนี้ WHAID ยังจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (ต่อไปนี้จะรวมเรียก WHAID และบริษัทย่อยของ WHAID ว่า “กลุ่ม WHAID”) โดยมีข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

(2.1) ข้อมูลทั่วไปของ WHAID

ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000676
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	12 กรกฎาคม 2536
ประเภทธุรกิจ	การให้เช่าและขายที่ดิน อาคาร โรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ การพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในนิคมอุตสาหกรรม การบริการสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-25 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	6,000,000,000.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,882,074,476.40 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
เว็บไซต์	https://www.wha-industrialestate.com

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(2.2) โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567 WHAID มีผู้ถือหุ้นตามสมุดทะเบียนดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	8,350,691,132	86.04
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,213,148,274	12.50
นาย สวัสดิ์ หอรุ่งเรือง	64,803,500	0.67
รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 3 รายแรก	9,628,642,906	99.21
ผู้ถือหุ้นอื่น	76,543,285	0.79
รวม	9,705,186,191	100.00

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ณ วันที่ 29 เมษายน 2567

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	250,186,136	100.00
นางสาว จรีพร จาตุกรสกุล	1	0.00
นางสาว ชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.00
นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.00
รวม	250,186,139	100.00

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

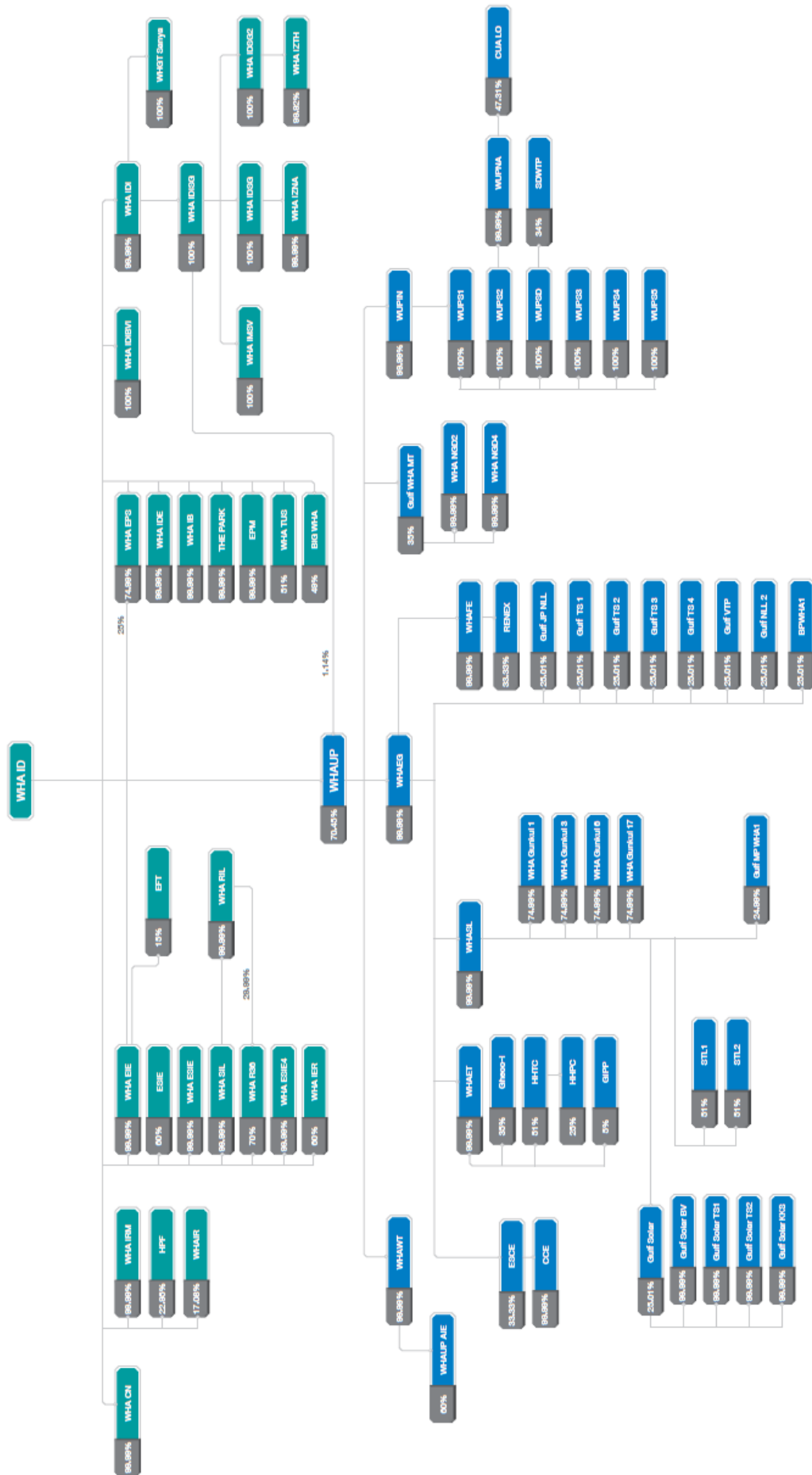
ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2567

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
นางสาวจิรพร จารุกรสกุล ¹	3,481,188,569	23.29
นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร ¹	1,349,486,105	9.03
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,214,808,611	8.13
นายชัยวัฒน์ พุทธิสิทธิ์ ¹	680,290,854	4.55
นางสาวสุพิชญา พุทธิสิทธิ์ ¹	663,000,000	4.44
UBS AG SINGAPORE BRANCH	583,901,722	3.91
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	581,049,441	3.89
นายนิติ โอสธานุเคราะห์	436,438,690	2.92
STATE STREET EUROPE LIMITED	201,856,697	1.35
นาย สัญชัย สุขสมชีวิน	140,100,000	0.94
รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	9,330,120,689	62.42
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	5,616,713,990	37.58
รวม	14,946,834,679	100.00

ที่มา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

โดยกลุ่ม WHAID มีโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มและรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(ก) โครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่ม WHAID ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



ที่มา: บริษัท ดับลิเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้มา: บริษัท บิลิเอน เอ็นจิเนียริ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

รายชื่อกลุ่มบริษัท WHAUP	
WHAUP	บริษัท สิบสิริอาเขต ยูนิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
WHAUT	บริษัท สิบสิริอาเขต รามแอร์ จำกัด
WHAUP AE	บริษัท สิบสิริอาเขตเอที เอเซีย รีเคอมนส์ รามแอร์ จำกัด
WUPIN	บริษัท สิบสิริอาเขตเอที รามแอร์เซ็พเมค จำกัด
WUP51	WHAUP (SG) 1 Pte. Ltd.
WUP52	WHAUP (SG) 2 Pte. Ltd.
WUP53	WHAUP (SG) 3 Pte. Ltd.
WUP54	WHAUP (SG) 4 Pte. Ltd.
WUP55	WHAUP (SG) 5 Pte. Ltd.
WUP5D	WHAUP (SG) 2 DR Pte. Ltd.
SDWTP	Duang River Surface Water Plant Joint Stock Company
CUA LO	Cua Lo Water Supply Joint Stock Company
WUPNA	WHAUP Nighe An Joint Stock Company
WHAEG	บริษัท สิบสิริอาเขต เอ็มมาเธีย จำกัด
WHASL	บริษัท สิบสิริอาเขต ไคส์ จำกัด
WHAET	บริษัท สิบสิริอาเขต เอ็มมาเธีย 2 จำกัด
BPAH1	บริษัท บี.พี.น พาวเวอร์ (สิบสิริอาเขต) 1 จำกัด
ESCE	บริษัท บี.พี.น พาวเวอร์ คส.บี.เอ็ม เอ็มมาเธีย จำกัด
CCE	บริษัท เซนดูรี คส.บี.เอ็ม เอ็มมาเธีย จำกัด
Gheso-I	บริษัท บี.พี.น-บี.น จำกัด
GPP	บริษัท ไทเกอร์ โกลด์ จำกัด
HHTC	บริษัท Hsuavichitw จำกัด
HPPC	Houay Ho Power Company Limited
Gulf WHA MT	บริษัท เคส สิบสิริอาเขต เอ็มที จำกัด (มหาชน) จำกัด
WHA NGD2	บริษัท สิบสิริอาเขต อีเลกทริค พาวเวอร์ เอ็มที 2 จำกัด
WHA NGD4	บริษัท สิบสิริอาเขต อีเลกทริค พาวเวอร์ เอ็มที 4 จำกัด
Gulf Solar	บริษัท เคส ไคส์ จำกัด
Gulf Solar BV	บริษัท เคส ไคส์ บีวี จำกัด
Gulf Solar TS 1	บริษัท เคส ไคส์ ไคส์ 1 จำกัด
Gulf Solar TS 2	บริษัท เคส ไคส์ ไคส์ 2 จำกัด
Gulf Solar NIS	บริษัท เคส ไคส์ ไคส์ นูเมค จำกัด
Gulf TS1	บริษัท เคส ไคส์ 1 จำกัด
Gulf TS2	บริษัท เคส ไคส์ 2 จำกัด
Gulf TS3	บริษัท เคส ไคส์ 3 จำกัด
Gulf TS4	บริษัท เคส ไคส์ 4 จำกัด
Gulf VTP	บริษัท เคส วีทีพี จำกัด
Gulf NLL 2	บริษัท เคส เอที เอ็มมาเธีย จำกัด
Gulf JP NLL	บริษัท เคส เอที เอ็มมาเธีย จำกัด
Gulf MP WHA 1	บริษัท เคส เอ็มพี สิบสิริอาเขต 1 จำกัด
WHA Gunkul 1	บริษัท สิบสิริอาเขต กิงกูล กัมปิลไคส์ 1 จำกัด
WHA Gunkul 3	บริษัท สิบสิริอาเขต กิงกูล กัมปิลไคส์ 3 จำกัด
WHA Gunkul 6	บริษัท สิบสิริอาเขต กิงกูล กัมปิลไคส์ 6 จำกัด
WHA Gunkul 17	บริษัท สิบสิริอาเขต กิงกูล กัมปิลไคส์ 17 จำกัด
STL1	บริษัท สเคคส์ พาวเวอร์ บี จำกัด
STL2	บริษัท สเคคส์ พาวเวอร์ บี จำกัด
WHAPE	บริษัท สิบสิริอาเขต พีแอมเอ เอ็มมาเธีย จำกัด
RENEX	บริษัท รูนด์ เทคนอลยี จำกัด

(ข) ข้อมูลทั่วไปของลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม WHAID

1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ดำเนินการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามาลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้าอย่างครบครัน อาทิ ถนน ระบบระบายน้ำฝนและป้องกันน้ำท่วม ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำใช้เพื่อการอุตสาหกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ตและเสาสัญญาณ 5G

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมี 15 โครงการนิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรม ที่พัฒนาแล้วและอยู่ในระหว่างการพัฒนาในประเทศไทย พื้นที่ทั้งหมด 46,377 ไร่ ซึ่งแบ่งเป็น 12 นิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับการอนุมัติเป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตามนโยบาย EEC และ 2 เขตประกอบการอุตสาหกรรม นอกจากนี้ บริษัทยังมีเขตอุตสาหกรรมอีก 1 แห่ง ในจังหวัดหนองคาย ประเทศเวียดนาม พื้นที่ทั้งหมด 3,125 ไร่

2) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Business)

ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงานดำเนินการผ่านบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งเป็นผู้ให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม รวมถึงน้ำประเภทอื่น ๆ เช่น น้ำปราศจากแร่ธาตุ และการบริหารจัดการน้ำเสีย ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นหลัก นอกจากนี้ กลุ่ม WHAUP ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ทั้งในรูปแบบที่ดำเนินการเองในธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ และในรูปแบบการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel)

ก) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) สามารถแบ่งลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการได้เป็น

ประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ
1) การจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบ (Raw Water)	ให้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่อุตสาหกรรมของกลุ่ม WHAID โดยนำเสนอขายน้ำดิบเพื่อเป็นทางเลือกในการใช้น้ำของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักที่ใช้บริการจัดหาและจำหน่ายน้ำดิบของบริษัทได้แก่ กลุ่มปิโตรเคมี กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็ก กลุ่มอุตสาหกรรมโรงไฟฟ้าเอกชนรายใหญ่ (IPP) โรงไฟฟ้าเอกชนรายเล็ก (SPP) เป็นต้น
2) การผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (Industrial Water)	<p>ให้บริการผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรมแก่ผู้ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมโดยเฉพาะ โดยน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่บริษัทและบริษัทย่อยจำหน่ายในปัจจุบัน สามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่</p> <p>(1) น้ำเพื่อกระบวนการผลิต (Process Water) มีลักษณะเป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมซึ่งทำให้สะอาดโดยผ่านกระบวนการตกตะกอนและการกรอง กระบวนการเติมคลอรีนเพื่อฆ่าเชื้อ เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในกระบวนการผลิตทั่วไป กลุ่มลูกค้าสำหรับน้ำประเภทนี้ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ เช่น โรงงานประกอบรถยนต์ และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ กลุ่มอุตสาหกรรมอาหาร และกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น</p> <p>(2) น้ำเพื่อกระบวนการผลิตปราศจากคลอรีน (Clarified Water) เป็นน้ำที่ผ่านกระบวนการตกตะกอนการกรองและการเติมคลอรีนเพื่อฆ่าเชื้อ (ในปริมาณและความเข้มข้นที่ต่ำกว่าน้ำเพื่อกระบวนการผลิต) โดยปริมาณคลอรีนดังกล่าวจะแทบหมดไปเมื่อทำการจ่ายน้ำ Clarified Water ไปสู่ลูกค้า โดยผลิตภัณฑ์นี้สามารถสนองตอบความต้องการของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมหนัก ได้แก่ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี เนื่องจากสารคลอรีนอาจเข้าไปกัดกร่อนเครื่องจักรของลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมเหล่านี้ได้</p> <p>(3) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมคุณภาพสูง (Premium Clarified Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่มีคุณลักษณะสูงกว่าน้ำอุตสาหกรรมปกติ</p>

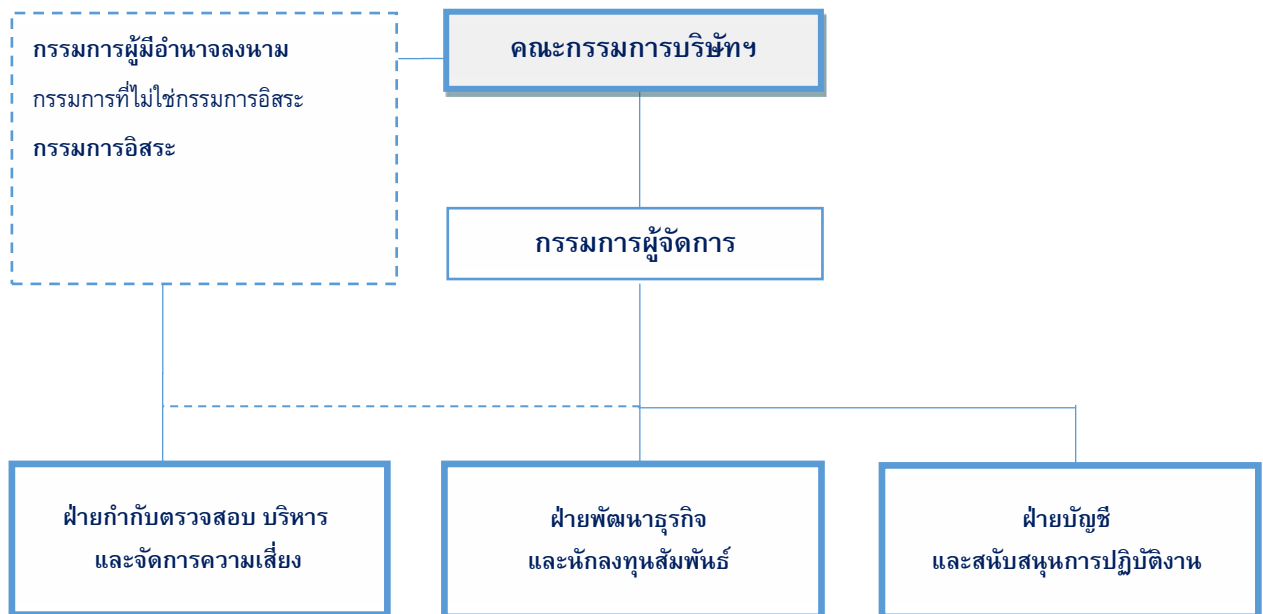
ประเภทผลิตภัณฑ์และบริการ	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ
	<p>โดยผลิตผ่านเทคโนโลยีเมมเบรนคุณภาพสูงส่งจำหน่ายแก่ลูกค้าในกลุ่มโรงไฟฟ้าเป็นหลัก โดยในปี 2563 ถือเป็นปีแรกที่บริษัทได้เปิดให้บริการน้ำประเภนี้ที่นิคมอุตสาหกรรม ESIE</p> <p>(4) น้ำเพื่ออุตสาหกรรมปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) เป็นน้ำเพื่ออุตสาหกรรมที่มีความบริสุทธิ์สูงมาก โดยดึงแร่ธาตุต่างๆ ออกจากน้ำ ใช้ในกระบวนการผลิตของอุตสาหกรรมบางประเภท เช่น โรงไฟฟ้า ปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น</p>
3) การบริหารจัดการน้ำเสีย (Wastewater Treatment)	ให้บริการบริหารจัดการบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของนิคมอุตสาหกรรมซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมปล่อยน้ำเสียมารวมกัน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของกระทรวงอุตสาหกรรม ก่อนปล่อยน้ำที่บำบัดแล้วส่งกลับสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือนำไปใช้ใหม่ในกระบวนการผลิตต่อไป
4) การพัฒนาแหล่งน้ำดิบ (Vertical integration to the raw water resources development)	กลุ่ม WHAUP ได้เริ่มดำเนินการโครงการพัฒนาแหล่งน้ำเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินการและเสริมสร้างความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจสาธารณูปโภค โดยเฉพาะในปี 2564 ได้มีการพัฒนาแหล่งน้ำขนาดกลางในพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ข) **ธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power)** กลุ่ม WHAUP ได้ลงทุนในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ร่วมกับผู้ประกอบการในธุรกิจไฟฟ้าที่มีชื่อเสียงและมีความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานสิ้นเปลือง (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Energy) และดำเนินการเองในโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ รวมถึงการลงทุนในธุรกิจจัดจำหน่ายและค้าปลีกก๊าซธรรมชาติ (Natural Gas Distribution)

1.3 โครงสร้างการจัดการ

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน ดังนี้



ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2567

คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- นางสาวจริพร จารุกรสกุล ประธานกรรมการ
- นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ กรรมการ
- นายพรเทพ รัตนตรัยภพ กรรมการอิสระ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหาร

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. นางสาวจรรยา สติมานนท์ | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นางสาวณัฐพร ปิยพงศ์โกวิท | หัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 3. นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล | หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง |
| 4. นายณัฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล | หัวหน้าฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน |

โดยกรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลมตามที่ได้ระบุในข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข 29/2555 หรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในรายงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบของรายงานฉบับนี้

1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่เป็นไปตามกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- 2.1) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 2.2) กองทรัสต์หรือกองทรัสต์อื่นนั้น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด"

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่

ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เช่าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

- (2) จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (4) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (5) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (5.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (5.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (5.2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (5.2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (8) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
 - (9) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (9.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - (9.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
 - (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (12) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
 - (13) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทต้องไม่รับค่านายหน้า/ ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
 - (14) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ทั้งนี้ ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่ม

เดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง
 - (ค) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
 - (ช) ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back office)
 - (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ฌ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- 2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีอาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ข) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

- (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกรรณการแก่ผู้ถือหุ้นกรรณการ
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกรรณการ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกรรณการ สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกรรณการ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กรรณการได้ลงทุน
 - (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กรรณการได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฏ) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กรรณการได้ลงทุน
- 5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากรรณการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กรรณการเข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 - 6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกรรณการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นกรรณการ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกรรณการงบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกรรณการและการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกรรณการ และทรัพย์สินที่ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 - 7) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกรรณการให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งกรรณการ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกรรณการแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรณการ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรณการ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นกรรณการและผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นกรรณการ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- 12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 23-25 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000676
โทรศัพท์	02 719 9555
โทรสาร	02 719 9546
Website	www.wha-industrialestate.com

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2567

2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2567 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัทฯ มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	8,350,691,132	86.04

2.3 หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้อำนาจ ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัสต์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

3. นวัตกรรม

3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02-949-1500
Website	http://www.scbam.com

ข้อมูล ณ วันที่: 31 ธันวาคม 2567

3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัทฯ มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน	19,999,998	99.99

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แก่

- 1) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร

สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4. ข้อมูลผู้ติดต่ออื่น

4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
ที่อยู่	179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2844-1000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนน รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2009-9000

4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่อยู่	100/12 อาคารว่องวานิช คอมเพล็กซ์ บี ชั้น 12 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02 530 4333

ชื่อ	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่	731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2247-4715

4.4 ผู้วิจัยตลาด

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 33/4 ชั้น 31 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม9 ทาวเวอร์โอ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	0-2643-8223

4.5 ที่ปรึกษากองทรัสต์

ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด
ที่อยู่	62/15 ถนนนินยะ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2235-3339

การกำกับดูแลองค์กร

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการองค์กรเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ บริษัทมีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามหลักการกำกับดูแลที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นองค์กร

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการองค์กรและการลงทุนขององค์กร เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งองค์กร และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานขององค์กรให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งองค์กร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการองค์กรหรือองค์กรที่ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามคู่มือองค์กรอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นองค์กรโดยรวม

2. คณะกรรมการชด้อย

- ไม่มี -

3. การประชุมของผู้จัดการองค์กร

การประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

3.1 องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเอง เกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุม (Minutes of meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหามาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสมเพื่อพิจารณารับทราบหรือเพื่อยุติการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์
- 2) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนารูทธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 3) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- 4) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสภามิตรพย์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 5) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสภามิตรพย์
- 6) แนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงหรือเหตุอันใดที่อาจมีผลกระทบต่อจัดการกองทรัสต์
- 7) แนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) และรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศข้อบังคับ และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเรื่องการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ และความโปร่งใส รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายการควบคุมพนักงานในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลดังนี้

- (1) กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยตรง ตามประกาศ ก.ล.ต.ที่ สจ. 54/2561 ลงวันที่ 4 ตุลาคม 2561 ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 นอกจากนี้ ต้องรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับตนเอง ได้แก่
 - 1.1) คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา
 - 1.2) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

- 1.3) นิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม 1.1) และ 1.2) ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล และการถือหุ้นรวมกันเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น
- (2) กรณียกเว้นไม่ต้องรายงาน เช่น
 - 2.1) การได้หน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละคนถืออยู่ (Right Offering)
 - 2.2) การได้หน่วยทรัสต์มาโดยมรดก
- (3) ระยะเวลาการรายงาน
 - 3.1) กรณีเป็นการซื้อจากการเสนอขาย IPO : รายงานภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย
 - 3.2) กรณีเป็นการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน : รายงานภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ทำการ

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- 1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม
 ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ

- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 7) ในกรณีที่จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้ำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อม เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการ

เปิดเผยข้อมูลที่ต้องโดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

- (ข) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
 - (ค) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักโดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องและเป็นมูลค่ายุติธรรมอันจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ
 - (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

5.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

1) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนดังนี้

- สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งกองทรัสต์ทำสัญญาเช่าจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดิสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดิสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
- ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคาร ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้มีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้าผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งเจรจาข้อสัญญากับผู้

ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยตรงติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ ด้วย

2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- รายได้ค่าบริการรายเดือนเป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารพื้นที่ส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนกลาง
- เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งส่วนใหญ่กำหนดระยะเวลาประมาณ 3 ปี และสัญญาบางส่วนให้ผู้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่อสัญญาอีกเป็นระยะเวลาประมาณ 3 ปี
- รายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราคงที่ในแต่ละสัญญา

สัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนมีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า รวมถึงสัญญาชีวิตของผู้เช่า ทำให้ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากอุตสาหกรรมหรือประเทศใดประเทศหนึ่งอันอาจจะส่งผลทำให้สูญเสียรายได้ลดน้อยลง นั้นค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ที่มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะทางการเงินที่ค่อนข้างมั่นคง

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอเพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ อันในระบบควบคุมภายในของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัพย์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

7. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.1. การดำเนินการและการติดตามการจัดเก็บรายได้และค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำ หรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบ เพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็วและผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - (ข) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญานี้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- (ค) จัดเก็บควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - (ง) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญเช่นการอนุมัติการทำรายการการจัดเก็บดูแลทรัพย์สินและการบันทึกรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้นออกจากกันเพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - (จ) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นหรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ผู้บริหารหรือผู้บริหารรวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (ฉ) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารหรือผู้บริหารรวมและกองทรัสต์
- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือหรือร่วมกับผู้บริหารหรือผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

7.2. ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณประจำปี 2567

8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัท จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 2) บริษัทฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดูแลและติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
 - (ก) การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ข) การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- 4) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจาก 2 ส่วน ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	รายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	<p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา <p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 1% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา <p><u>กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไป 	รายครั้ง

ในปี 2567 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ในส่วนของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับ 20.74 ล้านบาท ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้

10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 10.1 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ เช่น เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และเอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

- 1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดตี ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรีดตี เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรีดตีจะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการ ดำเนินการภายใน 30 วันนับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 2) งบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดตี ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรีดตี เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ให้ระยะเวลาในการ จัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 3) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินใน งวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้ เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่ง งบการเงิน
- 4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดตี ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วัน สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- 5) รายงานประจำปี ให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีดตี ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรีดตี แต่ ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรีดตี ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการท ำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วนั้น ผู้จัดการ กองทรีดตีจะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการ นำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ในกรณีที่การจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคม บริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ครอบคลุมถึง ให้ กองทรีดตีระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการ บันทึกับบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทาง การเงินใด

- 10.3 ในกรณีที่กองทรีดตีมีบริษัทย่อย กองทรีดตีต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทรีดตี เพื่อให้กองทรีดตีสามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตาม ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรีดตีนี้ ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการ จัดทำงบการเงินรวมตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทรีดตีไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินใดของบริษัทย่อยมารวมใน

งบการเงินรวม กองทรัสต์ต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

- 10.4 ให้กองทรัสต์จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์มาแล้ว 7 รอบปีบัญชี ไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้นเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลา 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลา และเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนโดยอนุโลม
- 10.5 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 1) ข้อมูลความคืบหน้าการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
 - 2) ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 10.6 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
 - 1) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์
 - 2) เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า
- 10.7 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- 2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (ก) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (ข) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (ก)
- 2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และ/หรือทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้ โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวาระใดหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ.ทรสต์ฯ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรสต์หรือผู้จัดการกองทรสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรสต์หรือผู้จัดการกองทรสต์และตัวแทนของทรสต์หรือผู้จัดการกองทรสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรสต์หรือผู้จัดการกองทรสต์และตัวแทนของทรสต์หรือผู้จัดการกองทรสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรสต์) ในกรณีที่ทรสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรสต์และผู้จัดการกองทรสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ตามพระราชบัญญัติทรสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- 4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ ผู้ถือหุ้นทรสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ ให้ผู้จัดการกองทรสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องส่งมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นที่มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทางโครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากสหกรณ์ทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท

และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวน กรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยกรรมการอิสระดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และ บุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย ลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามที่ระบุในข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และ มาตรฐานการปฏิบัติงาน

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ โดยออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมาก และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัท กำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้น จากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติสอดคล้อง ความสำเร็จความสามารถและประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2567 กองทรัสต์จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม จำนวน 790,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และมีการกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงโดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยกรรมการอิสระ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่ใช้อำนาจ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่วางทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล และรูปแบบ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ

นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีโครงสร้างของค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับกับค่าธรรมเนียมที่ WHAID ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HPF และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวปรากฏดังตารางด้านล่างนี้ทั้งนี้ นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งมีลักษณะความสัมพันธ์ ดังต่อไปนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับการชดเชยรายได้ค่าเช่า และชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินบางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้กองทรัสต์
4. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินบางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้กองทรัสต์
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินบางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้กองทรัสต์
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 70.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินบางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการให้กองทรัสต์
7. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)	<ul style="list-style-type: none"> WHA ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมใน WHAID คิดเป็นร้อยละ 98.54 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ WHAID เป็นผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับการชดเชยรายได้ค่าเช่า และชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์
8. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 70.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าช่วงหลังคาบางส่วนบนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน (สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
9. บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 70.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของ

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
	<p>จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้เช่าช่วงหลังคาบางส่วนบนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน (สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก)
10. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB") โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
11. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM - เป็นผู้ให้กู้เงินแก่กองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

1. รายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ทุกโครงการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นที่ความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง WHAID เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	WHAID เป็นผู้ดำเนินการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบ สำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready- Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็น บริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในธุรกิจดังกล่าว มากกว่ากว่า 30 ปี ซึ่ง WHAID มีความคุ้นเคยและเข้าใจใน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็น อย่างดี ดังนั้น WHAID จึงถือว่าเป็นบริษัทที่ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	<p>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไป ตามปกติธุรกิจ ซึ่งเหมือนกับกับโครงสร้างค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID ได้รับจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล (HPF) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (FTREIT) (แต่ระยะเวลาที่ เริ่มสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งสองกอง แตกต่างกัน) ซึ่งจะเป็นการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมี ประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระ ให้กับ WHAID นั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น</p> <p>- ระยะเวลาดำเนินการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยอยู่ สัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ เหมาะสมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา โดยหลักเกณฑ์และ</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บุคคลที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) กำหนด	ทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เช่น ทรัพย์สินที่เช่าลงทุนครั้งแรกและ ทรัพย์สินที่เช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อนำไปใช้ในการ ดำเนินการกิจการโครงการ Solar Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่ หรือจะได้นำดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอช เอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) สามารถโอนสิทธิการเช่าช่วง ให้ผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop ได้	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่าย ("โครงการ Solar Rooftop") บริษัท ดับบลิว เอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงตกลงที่จะทำสัญญาเช่าช่วง พื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop	- เห็นประโยชน์ของการพิจารณาผลการดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่ สมเหตุสมผลและสามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และ กองทุนรวมอื่นๆ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน - เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตราการเช่าพื้นที่ที่ คาดว่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่อ อายุสัญญาการเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริงเชิง พาณิชย์ ถือเป็นเงื่อนไขทั่วไปทางการค้า อัตราค่าเช่าและการ ปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	พื้นที่หลังคาที่กองทรัสต์ ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงเพื่อนำไปใช้ใน การดำเนินการกิจการโครงการ Solar	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่าย	- เห็นประโยชน์ของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตราการเช่าพื้นที่ที่ คาดว่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่อ อายุสัญญาการเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริงเชิง

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็น ความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ซื้อมาเพิ่มเติมนั้น ครั้งที่ 2 กองทรัสต์ให้ บริษัท ดับบลิวเอช เอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด ชำระค่า เช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่เช่า หลังคาเป็นระยะเวลา 15 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์ซื้อมาเพิ่มเติมนั้น หรือจนกว่าจะมีผู้ เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว	("โครงการ Solar Rooftop") บริษัท ดับบลิว เอชเอ โซลาร์ จำกัด จึงตกลงที่จะโอนสิทธิ การเช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการ โครงการ Solar Rooftop	พาณิชย์ ถือเป็นเงื่อนไขทั่วไปทางการค้า อัตราค่าเช่าและการ ปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และมีความสมเหตุสมผล
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น	- หาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ ระยะเวลาที่ประกันดังกล่าว ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการ เช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่ำกว่าเดิม บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด ไม่ต้องชำระค่าเช่า สำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าที่จัดหาได้นั้น มี อัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราข้างต้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัส เตรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วน ที่ขาด สำหรับพื้นที่ดังกล่าวจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตริยล ไรท์ แมน เนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตริยล ไรท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<p>- กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตริยล ไรท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทดดับบลิวเอชเอ อินดัสตริยล ไรท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- บริษัทดดับบลิวเอชเอ อินดัสตริยล ไรท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าวโดยจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทดดับบลิวเอชเอ อินดัสตริยล ไรท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้เป็นอย่างดี</p>	<p>- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมนผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมนผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมนการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมนทรัพย์สินประเภทเดียวกัน</p>
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด	เจ้าของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ครั้งที่ 4 และ ครั้งที่ 5 ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบใน	<p>ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับทางกองทรัสต์ โดยจะลดความเสียงที่อาจส่งผลกระทบกับผลการดำเนินงาน ของกองทรัสต์</p>	

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
<p>อินดัสเตเรียล เอสเตท จำกัด</p> <p>2. บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตเรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด</p> <p>3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด</p> <p>4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติ่ง จำกัด</p> <p>5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>(รวมเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”)</p>	<p>กรณีที่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนภายในระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน</p> <p>แต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน</p>	<p>ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนภายในระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน</p>	
<p>1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตเรียลเอสเตท จำกัด และ</p>	<p>ผู้ให้สัญญาตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และครั้งที่ 5</p>	<p>เพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนให้แก่กลุ่มทุน ทางผู้ให้สัญญาจึงตกลงชดเชยรายได้ค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน และใน</p>	<p>มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะชดเชยรายได้ขึ้นเป็นระดับอัตราค่าเช่าที่คำนวณมาจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราค่าเช่าในอาคารแต่ละประเภทในปัจจุบัน และการชดเชยรายได้ลักษณะนี้ จะ</p>

นิติบุคคลบริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสำเร็จของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
2. บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินเตอร์เนชั่นแนล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน หรือ จนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา ดังกล่าว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าจาก ค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่และ แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่า เข้าที่มีผู้เช่าต่ำกว่าอัตราดังกล่าว ผู้ให้ สัญญาตกลงจะชำระส่วนขาดจาก อัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์	อนาคต ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจทำให้ กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่า พื้นที่ว่างในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่ได้รับ เช่ารายได้ หรือปรับลดอัตราค่าเช่า สำหรับการต่ออายุสัญญาในผู้เช่าบางราย จนต่ำกว่าอัตราที่ได้รับเช่ารายได้เพื่อ รักษาอัตราการเช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ รวมของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับรายได้ที่ รวมการเช่ารายได้จากการลดความเสี่ยง รายได้ส่วนขาดเพื่อเป็นการลดความเสียหาย จากเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผล การดำเนินงานของกองทรัสต์	ช่วยให้กองทรัสต์มีศักยภาพเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการ พื้นที่ โดยเป็นการสนับสนุนการหาผู้เช่ารายใหม่ และเพิ่ม ความยืดหยุ่นในการจัดการส่งเสริมการขาย
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด			
4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล บิวติ่ง จำกัด			
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ			
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินเตอร์เนชั่นแนล ดีเวล ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “ผู้ให้ สัญญา”)			

รายการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสาธารณสุขภูมิภาคในแต่ละโครงการ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
1. ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ ให้บริการสาธารณสุขภูมิภาค และบริการบาง ประเภท อาทิเช่น น้ำเพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ให้แก่ กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุน ทั้งนี้ ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม /ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/ หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) อาจมี การขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อติดตั้ง หรือ ซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นการดำเนินการในฐานะผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค หรือผู้ให้บริการสาธารณสุขภูมิภาค ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน	การให้บริการสาธารณสุขภูมิภาค และการ ให้บริการบางประเภทโดยผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค ประกาศใช้ในโครงการนิคม อุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค การขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปใน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อติดตั้ง หรือ ซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นการดำเนินการในฐานะผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค หรือผู้ให้บริการสาธารณสุขภูมิภาค ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุน	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการแก่กองทรัสต์ในราคา และเงื่อนไขที่เป็นปกติทางการค้า และเป็นราคาและเงื่อนไข เดียวกันที่ให้กับผู้เช่าพื้นที่มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. รายการระหว่างกองทรัพย์สินกับทรัพย์สินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สิน

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัพย์สินด้านราคาและเงื่อนไข
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัพย์สินกู้ยืมเงินจำนวน 410,000,000 บาท จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้า และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัพย์สิน	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงิเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัพย์สินเสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัพย์สินจะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมโดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัพย์สินในอดีตและอัตราที่เรียกเก็บกับคู่กรายอื่น	การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคล เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัพย์สินมีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนหน่วยทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของหน่วยทรัพย์สินดีขึ้น ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัพย์สินต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นรายบุคคล และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนหนึ่งของกองทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัพย์สิน จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัพย์สินเสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคลของกองทรัพย์สิน

3

งบการเงิน

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

21 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท คดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม) (นายเกร์ อิชยพจน์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พาเลซ เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)
7"-8" SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ด็บบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล**

งบการเงิน

31 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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 ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของ การตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 เรื่องนโยบาย การบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณ์ญาณ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 13,484.13 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.04 ของสินทรัพย์รวมของ กองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระ มาทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 4.2</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่า เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ วิวิจารณ์ญาณและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะ ได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่า พื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าปฏิบัติงานดังต่อไปนี้เพื่อตรวจสอบการวัดมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และ ความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของ ผู้ประเมินอิสระ • ประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสม ของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสด ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแส เงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมิน อิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบ รายการต่าง ๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจาก อสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณ การรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบ การเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสาร ที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับ อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
	2) ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
	3) ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน
	จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้วิจารณ์งานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปี ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ



ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการ ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือ ไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจาก การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และ เสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่น ในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบ ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือ ข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจาก การทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยง ที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสม กับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายใน ของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการ ทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ



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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548
กรุงเทพมหานคร
19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับฉีวเอเอ อินดัสเตรียล

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 : 13,888 ล้านบาท			
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 : 12,802 ล้านบาท)	8, 10	13,484,133,440	12,664,422,129
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11, 17	475,443,517	367,852,665
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	12	30,419,809	28,003,424
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		22,323,070	22,119,887
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		24,860,696	23,755,099
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		1,456,614	564,508
สินทรัพย์อื่น		2,123,430	2,605,746
รวมสินทรัพย์		14,040,760,576	13,109,323,458
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		74,031,191	33,340,489
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		18,201,203	14,943,726
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		252,996,277	238,825,634
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	13	4,753,994,117	4,334,212,822
หนี้สินอื่น		73,631,585	12,830,179
รวมหนี้สิน		5,172,854,373	4,634,152,850
สินทรัพย์สุทธิ		8,867,906,203	8,475,170,608
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	8,468,825,977	7,790,286,994
กำไรสะสม	14	399,080,226	684,883,614
สินทรัพย์สุทธิ		8,867,906,203	8,475,170,608
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.3753	8.9248
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	14	1,058,806,116	949,616,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
	ตารางเมตร	บาท	บาท	ราคายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8, 10)				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมด้วยสัญญาเช่า อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ที่ดิน อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	169,412	5,521,685,547	5,278,079,537	39.14
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ที่ดิน อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	68,472	2,159,006,949	2,076,304,502	15.40
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมด้วยสัญญาเช่า ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ที่ดิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	24,576	772,758,004	741,089,074	5.50
4. โครงการนิคมอุตสาหกรรมด้วยสัญญาเช่า ระยอง 36 (WHA Rayong 36) ที่ดิน อำเภอฉะเชิงเทรา จังหวัดระยอง	5,000	147,311,637	147,311,637	1.09
5. โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมด้วยสัญญาเช่า สระบุรี (WHA SIL) ที่ดิน อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	37,714	1,097,562,840	1,003,093,633	7.44
6. โครงการด้วยสัญญาเช่าอีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA LP 1) ที่ดิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	-	994,040,988	995,676,466	7.38
7. โครงการด้วยสัญญาเช่าอีสเทิร์นซีบอร์ด 2 (WHA LP 2) ที่ดิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	68,743	1,789,451,529	1,790,614,175	13.28
8. โครงการด้วยสัญญาเช่าอีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA LP 3) ที่ดิน อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	8,068	176,988,398	176,988,398	1.31
9. โครงการด้วยสัญญาเช่าอีสเทิร์นซีบอร์ด 4 (WHA LP 4) ที่ดิน อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	47,909	1,201,593,736	1,247,076,018	9.25
10. โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคบินทร์ (KABIN) ที่ดิน อำเภอบึงนาราง จังหวัดพิจิตร	1,152	27,611,129	27,900,000	0.21
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	468,990	13,888,010,757	13,484,133,440	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			
	ขนาดพื้นที่ที่ ตารางเมตร	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8, 10)				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง				
1 โครงการนิคมอุตสาหกรรมด้วยสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ 1 (WHA ESIE 1)				
ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	154,588	5,089,993,151	4,988,635,578	39.39
2 โครงการนิคมอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ (ระยอง) (ESIE)				
ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	68,472	2,159,006,949	2,115,602,042	16.71
3 โครงการนิคมอุตสาหกรรมด้วยสัญญาเช่า ซอบุรี 1 (WHA CIE 1)				
ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	24,576	772,758,004	773,499,549	6.11
4 โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมด้วยสัญญาเช่า สระบุรี (WHA SIL)				
ที่ตั้ง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	37,714	1,097,562,840	1,042,777,323	8.23
5 โครงการด้วยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 1 (WHA LP 1)				
ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	25,664	664,110,216	667,244,057	5.27
6 โครงการด้วยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 2 (WHA LP 2)				
ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	68,743	1,789,451,529	1,819,910,724	14.37
7 โครงการด้วยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 4 (WHA LP 4)				
ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	47,909	1,201,593,736	1,230,022,856	9.71
8 โครงการนิคมอุตสาหกรรมโมเดลบิโนท์ (KABIN)				
ที่ตั้ง อำเภอภินทรบุรี จังหวัดปทุมธานี	1,152	27,611,129	26,730,000	0.21
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	428,818	12,802,087,554	12,664,422,129	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	10	876,771,313	833,747,289
รายได้ค่าเช่าหลังคา	17	5,923,731	5,917,357
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	17	27,721,094	30,117,235
รายได้ดอกเบี้ย	17	2,892,175	2,148,964
รวมรายได้		913,308,313	871,930,845
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	16, 17	(20,735,298)	(20,695,254)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	16, 17	(20,621,674)	(20,695,254)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	(2,526,053)	(2,538,141)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	(51,840,336)	(45,979,045)
ค่าใช้จ่ายอื่น	18	(44,464,515)	(39,387,398)
ต้นทุนทางการเงิน		(190,465,392)	(181,539,846)
รวมค่าใช้จ่าย		(330,653,268)	(310,834,938)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		582,655,045	561,095,907
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	10, 14	(266,211,892)	(154,878,861)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(266,211,892)	(154,878,861)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		316,443,153	406,217,046

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		582,655,045	561,095,907
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	10, 14	(266,211,892)	(154,878,861)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		316,443,153	406,217,046
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	678,538,983	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14, 15	(602,246,541)	(505,670,581)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		392,735,595	(99,453,535)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		8,475,170,608	8,574,624,143
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		8,867,906,203	8,475,170,608
		หน่วย	หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน			
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566)			
มูลค่าหน่วยที่ตราไว้ มูลค่า 8.8572 บาทต่อหน่วย)			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี	14	949,616,116	949,616,116
หน่วยลงทุน ณ วันสิ้นปี	14	1,058,806,116	949,616,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบลิ่วเอเอ อินดัสเตรียล

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		316,443,153	406,217,046
รายการปรับปรุง			
ขาดทุน (กลับรายการขาดทุน) จากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้า		1,762,870	(261,552)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 14	266,211,892	154,878,861
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10	(1,085,923,203)	-
รายได้ดอกเบี้ย		(2,892,175)	(2,148,964)
ต้นทุนทางการเงิน		190,465,392	181,539,846
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(4,179,255)	(15,226,348)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		(203,183)	(4,493,035)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	1,978,172
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(1,105,597)	(12,562,987)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		(892,106)	1,053,192
สินทรัพย์อื่น		498,100	(231,800)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		39,226,934	(36,727,223)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,257,477	2,529,555
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		14,170,643	18,283,727
หนี้สินอื่น		60,801,406	(68,555,423)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยรับ		2,876,391	2,122,746
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		(199,481,261)	628,395,813
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	13	-	(3,750,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	13	410,000,000	3,750,000,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	13	(1,025,000)	(34,137,505)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	14	698,816,000	-
เงินสดจ่ายจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	14	(20,277,017)	-
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(178,195,329)	(174,809,663)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	14, 15	(602,246,541)	(505,670,581)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		307,072,113	(714,617,749)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		107,590,852	(86,221,936)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี		367,852,665	454,074,601
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	11	475,443,517	367,852,665
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ฯ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ (รวมเงินกู้ยืม) หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าและ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงิน และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ต้องอธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น “การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกองทรัสต์ฯ เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บิดบังข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีเพื่อช่วยให้กองทรัสต์ฯ จำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” การจำแนกความแตกต่างนั้นมีความสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป ซึ่งถือปฏิบัติกับรายการ เหตุการณ์อื่นและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติย้อนหลังไปที่รายการและเหตุการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน โดยถือเสมือนว่าได้มีการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติโดยตลอด

ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับฉีวเอเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

4 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

4.1 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สุทธิจากเงินคงจ่ายที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

4.2 เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยแสดงในงบฐานะการเงินเป็นเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค่าประกัน

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

4.5 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทริสต์ ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทริสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง ภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทริสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทริสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

4.6 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทริสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กองทริสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทริสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทริสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทริสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและเงินที่ได้รับจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

4.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน" ในงบฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามออกจากกัน และบันทึกส่วนของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามแตกต่างหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ได้รับชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 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 ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่จะระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในรอบระยะเวลาถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบพิจารณาผลการดำเนินงานก่อนจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 13

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไร จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(40.27)	(44.29)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	47.79	40.79

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้ายที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบโดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ กระแสเงินสดที่แสดงภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นกระแสเงินสดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74,031,191	-	74,031,191	74,031,191
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	141,279,605	111,716,672	252,996,277	252,996,277
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	622,000,000	4,160,000,000	4,782,000,000	4,753,994,117
หนี้สินอื่น	73,631,585	-	73,631,585	73,631,585
รวมหนี้สินทางการเงิน	910,942,381	4,271,716,672	5,182,659,053	5,154,653,170

	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	33,340,489	-	33,340,489	33,340,489
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	92,540,758	146,284,876	238,825,634	238,825,634
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	4,372,000,000	4,372,000,000	4,334,212,822
หนี้สินอื่น	12,830,179	-	12,830,179	12,830,179
รวมหนี้สินทางการเงิน	138,711,426	4,518,284,876	4,656,996,302	4,619,209,124

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	13,484,133,440	13,484,133,440
รวมสินทรัพย์	-	-	13,484,133,440	13,484,133,440
	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	12,664,422,129	12,664,422,129
รวมสินทรัพย์	-	-	12,664,422,129	12,664,422,129

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

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

ข้อมูลระดับ 1: ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับ 2: ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) ของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับ 3: ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบฉบับอื่น อื่นดัดแปลง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงินรวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้สอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึงร้อยละ 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการการตลาดและภาวะเศรษฐกิจ

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณ์ญาณ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณ์ญาณอย่างต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ และมีข้อสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ และคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

10 เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	12,664,422,129
ลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์	1,085,923,203
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(267,350,000)
รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี	1,138,108
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	13,484,133,440
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	12,819,300,990
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(142,705,645)
รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี	(12,173,216)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	12,664,422,129

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับ
 ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ดังที่ได้กล่าวไว้
 ในหมายเหตุ 13

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 5 โครงการ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม 1 โครงการ และโครงการโลจิสติกส์พาร์ค 4 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน รวมจำนวน 45 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 169,412 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตารางเมตร

2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวมจำนวน 45 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,472 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตารางเมตร

3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวมจำนวน 25 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 24,576 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,072 ตารางเมตร

4) โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RAYONG 36)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวมจำนวน 1 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,000 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว

5) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวมจำนวน 18 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 37,714 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 14,861 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

6) โครงการดัดบิลิเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 5 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 37,924 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตารางเมตร

7) โครงการดัดบิลิเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 15 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,743 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตารางเมตร

8) โครงการดัดบิลิเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 2 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 8,088 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว

9) โครงการดัดบิลิเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 13 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 47,909 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 18,838 ตารางเมตร

10) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ (KABIN)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 1 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 1,152 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าดังกล่าว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายละเอียดการประเมิน/สอบทานราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ/ วันที่ประเมิน ครั้งก่อน	ราคาประเมิน ครั้งก่อน บาท	วันที่ประเมิน ราคาล่าสุด	ราคาซื้อ/ ราคาประเมิน ล่าสุด* บาท	รายการ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น บาท
โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	4,996,070,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	4,851,500,000	(144,570,000)
			4 ธันวาคม พ.ศ. 2567	431,692,396	-
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	2,119,290,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,081,800,000	(37,490,000)
โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	773,970,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	741,400,000	(32,570,000)
โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RAYONG 36)			4 ธันวาคม พ.ศ. 2567	147,311,637	-
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,046,050,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,007,200,000	(38,850,000)
โครงการฉบับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	671,260,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	668,700,000	(2,560,000)
			4 ธันวาคม พ.ศ. 2567	329,930,772	-
โครงการฉบับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,821,330,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,790,600,000	(30,730,000)
โครงการฉบับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)			4 ธันวาคม พ.ศ. 2567	176,988,398	-
โครงการฉบับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1,230,250,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,248,500,000	18,250,000
โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ (KABIN)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	26,730,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	27,900,000	1,170,000
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		12,684,950		13,503,523,203	(267,350,000)

* มูลค่ายุติธรรมประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ยกเว้นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซื้อระหว่างปี ซึ่งแสดงด้วยราคาประเมิน ณ วันซื้อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
 ตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567 ล้านบาท เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(806.50)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	911.80

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	876,771,313	833,747,289
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	84,365,516	73,734,523

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2567 ล้านบาท	พ.ศ. 2566 ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	711	738
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	652	795
มากกว่า 5 ปี	165	209
รวม	1,528	1,742

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	375,443,517	0.40 - 0.55	267,852,665	0.25 - 0.55
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	100,000,000	0.95	100,000,000	0.40 - 0.95
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	475,443,517		367,852,665	

12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

12.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมอื่น	23,112,831	20,307,433
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)	7,809,117	6,992,303
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,406,125)	(643,255)
ลูกหนี้การค้า สุทธิ	28,515,823	26,656,481
ลูกหนี้อื่น	1,903,986	1,346,943
รวม	30,419,809	28,003,424

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

12.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	ไม่เกิน			เกินกว่า	
	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น					
ลูกหนี้การค้า	29,477,749	586,057	858,142	-	30,921,948
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต					
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,193,961)	(354,022)	(858,142)	-	(2,406,125)

13 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,782 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 4,372 ล้านบาท)

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน (หมายเหตุ 10)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และเป็นผู้อุปประกันภัยร่วม
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,782,000,000		4,372,000,000	
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม				
จากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(28,005,883)		(37,787,178)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	4,753,994,117	4,753,994,117	4,334,212,822	4,334,212,822

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 3.38 ถึงร้อยละ 4.75 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 3.20 ถึงร้อยละ 4.75 ต่อปี)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	622,000,000	-
ครบกำหนดภายใน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,160,000,000	4,372,000,000
รวม	4,782,000,000	4,372,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	4,334,212,822	4,355,659,509
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	410,000,000	3,750,000,000
จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(3,750,000,000)
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(1,025,000)	(34,137,505)
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่าย	10,806,295	12,690,818
ยอดสิ้นปี	4,753,994,117	4,334,212,822

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

14 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 หน่วยทรัสต์ที่จัดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 1,058,806,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท (พ.ศ. 2566 : 949,616,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท)

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จัดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว	1,058,806,116	8,468,825,977	949,616,116	7,790,286,994
ยอดต้นปี	949,616,116	7,790,286,994	949,616,116	7,790,286,994
การเพิ่มทุน	109,190,000	698,816,000	-	-
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์	-	(20,277,017)	-	-
ยอดสิ้นปี	1,058,806,116	8,468,825,977	949,616,116	7,790,286,994

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	684,883,614	784,337,149
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	582,655,045	561,095,907
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุ 10)	(266,211,892)	(154,878,861)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 15)	(602,246,541)	(505,670,581)
ยอดสิ้นปี	399,080,226	684,883,614

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

15 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

วันประกาศ จ่ายเงินปันผล	ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา	อัตรา	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		ต่อหน่วย บาท	บาท	บาท
21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	21 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	0.1218	-	115,663,243
10 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	0.1369	-	130,002,446
8 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566	0.1369	-	130,002,446
14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2566	0.1369	-	130,002,446
21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	0.1369	130,002,446	-
13 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	0.1372	130,287,331	-
13 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.1372	130,287,331	-
7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ถึง 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	0.1369	211,669,433	-
			602,246,541	505,670,581

16 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียม
นายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75
ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00
ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

17 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
รายได้			
<u>รายได้ค่าเช่าหลังคา</u>			
บริษัท บลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	5,776,206	5,812,536	ราคาตามสัญญา
บริษัท บลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	147,525	104,821	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า</u>			
บริษัท บลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล			
เอสเตท จำกัด	1,217,747	14,888,099	ราคาตามสัญญา
บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	24,236,178	15,229,136	ราคาตามสัญญา
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	2,267,169	-	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,892,175	2,148,964	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่าย			
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	20,735,298	20,695,254	หมายเหตุ 16
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	20,621,674	20,695,254	หมายเหตุ 16
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	51,840,336	45,979,045	หมายเหตุ 16
<u>ต้นทุนทางการเงิน</u>			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,061,553	68,759,699	ราคาตลาด
<u>ค่าใช้จ่ายเพื่อการเพิ่มทุน</u>			
บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจ เม้นท์ จำกัด	2,305,688	-	ราคาตลาด
รายการอื่น			
<u>การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท บลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล			
เอสเตท จำกัด	596,804,509	-	ราคาตามสัญญา
บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	323,650,170	-	ราคาตามสัญญา
บริษัท บลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด	144,463,000	-	ราคาตามสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (หมายเหตุ 11)	475,443,517	367,852,665
<u>ลูกหนี้การค้า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	-	2,216,048
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	6,412,379	4,032,649
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	1,396,738	-
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	-	734,871
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด	-	8,735
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	22,682,372	3,534,131
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	3,611,755	3,534,131
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	13,974,124	9,316,642
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	5,553,754	4,021,795
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	1,446,472	1,249,554
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	2,824,935	2,046,600
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	408,999,943	-

18 ค่าใช้จ่ายอื่น

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	32,525,180	27,755,478
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย	-	1,978,172
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	954,827	934,632
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,678,820	8,719,116
ค่าใช้จ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	2,305,688	-
รวม	44,464,515	39,387,398

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

19 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,085.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : ไม่มี) โดยคิดเป็นเงินลงทุนร้อยละ 12.73 (พ.ศ. 2566 : ไม่มี) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

20 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ยอตรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2566 บาท
ภายใน 1 ปี	20,500,000	20,500,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	82,000,000	82,000,000
มากกว่า 5 ปี	348,500,000	369,000,000
รวม	451,000,000	471,500,000

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.0582 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 61.62 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2568

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

4

ເອກສຳຮານ

เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ
ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่า
ที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานที่เกี่ยวข้องกับ
การดูแลจัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ

นางสาวจิรพร จารุกรสกุล

(ข้อมูล ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการฝึกอบรม

- 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 การรักษาความปลอดภัยมัลแวร์ (PDPA) โดย Baker & McKenzie และ PwC Thailand

- สัมมนาเชิงปฏิบัติการด้านการเสริมสร้างความรู้และความตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ (Cyber Resilience) ให้กับคณะกรรมการภาคการเงิน ปี 2563 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
- Cyber Armor: Capital Market Board Awareness หัวข้อ Cybersecurity and Intelligence Threats Assessment สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
พ.ศ.2567 - ปัจจุบัน 2566 - ปัจจุบัน 2565 - ปัจจุบัน 2566 - พ.ศ.2567 2565 - พ.ศ.2567 2565 - 2566	กรรมการบริหาร กรรมการสรรหา ค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาล กรรมการ กรรมการกำกับความเสี่ยง กรรมการเทคโนโลยี กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการบรรษัทภิบาลและสรรหา	บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	
2558 - 2561	รองประธานคณะกรรมการบริษัท รองประธานคณะกรรมการบริหาร	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท / ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2566 - ส.ค. 2567	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
มี.ค.2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โมบิลิตี้ จำกัด
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
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 อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล อินโดนีเซีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทีทีเอ 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)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
ค.ศ.2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Zone Thanh Hoa Joint Stock Company
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	Wei Hua Guo Tai (Sanya) Business Consulting Co. Ltd.
2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development 2 (SG) Pte. Ltd.
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHA Industrial Zone Nghe An Joint Stock Company
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Management Services Vietnam Co., Ltd.
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development (SG) Pte. Ltd.
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอนเนค จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์น ซิปอร์ต อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิปอร์ต อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development International (BVI) Pte. Ltd.
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development International (SG) Pte. Ltd.
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัส เทเรียลเอสเตท 4 จำกัด
2563 – 2565	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	WHA Industrial Development International (Cayman) Co., Ltd.

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 5 PTE. Limited
2566 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	WHAUP (SG) 4 PTE. Limited
2566 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ฟิวเจอร์ เอ็นเนอร์ยี่ 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 ดับบลิวเอชเอยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด
2556 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
2556 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด
2556 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด
2556 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 – 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 – 2564	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี 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 เอ็นจีที 4 จำกัด
2559 – 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีที 2 จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 จำกัด
2558 – 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำกัด ก๊าซธรรมชาติ 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 คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 – 2563	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจกรรมอื่น

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
ก.พ. 2568 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พอยท์เอกซ์ จำกัด
ม.ค. – พ.ค.2567	กรรมการกำกับความเสี่ยง	บริษัท เอสซีบี เท็นเอกซ์ จำกัด
2563 – พ.ค.2567	กรรมการ	
2555 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2562 – 2565	กรรมการธนาคาร กรรมการเทคโนโลยี กรรมการกิจกรรมเพื่อสังคม	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์

(ข้อมูล ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)

ตำแหน่ง กรรมการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท วิศวกรรมการเงิน New York University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน Claremont Graduate University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 31/2564
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 175/2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล เวเนเจอร์ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2558 – ส.ค.2567	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์	
2558 – 2565	กรรมการ	
2562 – 2563	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มั่งมี อีคอมเมิร์ซ จำกัด
2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
ธ.ค.2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Zone Thanh Hoa Joint Stock Company
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2566 – พ.ย. 2567	กรรมการผู้จัดการ	
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	Wei Hua Guo Tai (Sanya) Business Consulting Co. Ltd.
2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Zone Nghe An Joint Stock Company
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Management Services Vietnam Co., Ltd.
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development International (BVI) Pte. Ltd.
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียลเอสเตท 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 ไฟฟ์ไลน์ เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Industrial Development International (SG) Pte. Ltd.
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มาร์ริน่า เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2559 – 2565	กรรมการ	WHA Industrial Development (SG) Pte. Ltd.
2558 – 2563	กรรมการ	WHA Industrial Development International (Cayman) Co., Ltd.
2565 - พ.ย 2567	ประธานคณะกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
พ.ค. - ธ.ค. 2565	กรรมการ	

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2566 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บีไอจี ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลแก๊ส จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น / กิจการอื่น

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
มิ.ย. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	สถาบันวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมอุตสาหกรรมผลิต, สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
พ.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
มี.ค. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการ	

นายพรเทพ รัตนทรัพย์

(ข้อมูล ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)

ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยนิวคาสเซิล ประเทศสหราชอาณาจักร
- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี เกียรตินิยมอันดับสอง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (การเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตร์ (รัฐศาสตร์) เกียรตินิยมอันดับสอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2548 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประจำภาควิชาบัญชี คณะ บริหารธุรกิจ	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ผู้บริหาร

นางสาวจรรยา สติมานนท์

(ข้อมูล ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)

ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาการบัญชี-บริหาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล

(ข้อมูล ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)

ตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2561 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโส -ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความ เสี่ยง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2553 – 2561	Audit Manager	บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

นายณัฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล

(ข้อมูล ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)

ตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2563 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโส-ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2554 – 2563	Audit Manager	บริษัท มาซาร์ส จำกัด

นางสาวณัฐพร ปิยพงศ์โกวิท

(ข้อมูล ณ วันที่ 1 มกราคม 2568)

ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สาขาเศรษฐศาสตร์การเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง

ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
2567 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการ-ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561–2567	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด



บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22
หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

WHA INDUSTRIAL REIT MANAGEMENT CO., LTD.
777 WHA TOWER, ROOM 2206A, 22ND FLOOR, MOO 13,
DEBARATNA ROAD (BANGNA-TRAD) KM.7, BANG KAE0,
BANG PHLI, SAMUT PRAKARN 10540
TEL : 02-719-9557 , FAX : 02-719-9553



WWW.WHA-IR.COM