

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร
WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust



2563

รายงานประจำปี



สารบัญ

1	กองทรัสต์	17
2	ทรัสต์	19
3	โครงสร้างของกองทรัสต์	20
4	ผู้จัดการกองทรัสต์	21
5	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	47
6	รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	56
7	นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	58
8	เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	63
9	นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	64
10	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	69
11	ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	75
12	ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	76
13	นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	77
14	ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	80
15	รายงานความเห็นของทรัสต์	89
16	ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	90
	เอกสารแนบ	
	งบการเงิน ประจำปี 2563	106

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)



สารจากประธานคณะกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

หนึ่งในกลยุทธ์ที่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก คือการบริหารจัดการให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างมั่นคงและมีการกระจายความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ WHART เชื่อว่าการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ดีนั้น จะช่วยเป็นเกราะป้องกันในช่วงที่เกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติหรือในช่วงวิกฤตต่างๆ ซึ่งเหตุการณ์หลายๆ เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในปี 2563 ที่ผ่านมานี้ เป็นเครื่องช่วยพิสูจน์ว่ากลยุทธ์นี้เป็นกลยุทธ์ที่ถูกต้องและเหมาะสม

ในปีที่ผ่านมา การแพร่ระบาดของโควิด-19 และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมือง ส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั่วโลก อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากมีการจัดการความเสี่ยงของการกระจายตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยลูกค้าส่วนใหญ่ของกองทรัสต์อยู่ในกลุ่มธุรกิจที่มีการเติบโต ได้แก่ กลุ่มธุรกิจ E-Commerce สินค้าอุปโภคบริโภค และผู้ให้บริการโลจิสติกส์ แม้ว่าการแพร่ระบาดของโควิด-19 จะส่งผลกระทบโดยตรงกับลูกค้าบางกลุ่มธุรกิจ แต่คิดเป็นสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับภาพรวมของกองทรัสต์

ในด้านผลการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ ยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่ดีทั้งด้านการเงินและด้านการบริหารจัดการ แม้ว่าจะเกิดวิกฤตต่างๆ ในปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ยังมีรายได้จากการลงทุนและ กำไรจากการลงทุนสุทธิ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า และยังสามารถรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีอัตราการเช่าสูงที่สุด นอกจากนี้กองทรัสต์ WHART ยังสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปของเงินปันผลและลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งสิ่งเหล่านี้ได้ตอกย้ำถึงความสามารถในการจัดการและคุณภาพของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้เป็นอย่างดี



นอกจากนี้ในปี 2563 กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการ มีพื้นที่เข้าร่วม 128,789 ตารางเมตร และมูลค่ารวมกว่า 3,234 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้งหมดที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในท่าเลยุทธศาสตร์ ด้านโลจิสติกส์ของประเทศ บนถนนบางนา-ตราด และท่าเลในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC ซึ่งเชื่อว่าจะสร้างรายได้ที่มั่นคงให้แก่กองทรัสต์ในระยะยาว อีกทั้งกลุ่มผู้เช่าของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เป็นบริษัทข้ามชาติที่มีชื่อเสียง มีความแข็งแกร่ง มาจากหลากหลายอุตสาหกรรม และยังมีสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งทำให้ภาพรวมของกองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงที่ดีขึ้น

ภายหลังการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารเพิ่มเป็น 42,595 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ กองทรัสต์จะมีพื้นที่เข้าภายใต้การบริหารเพิ่มขึ้นเป็น 1.4 ล้านตารางเมตร และมีการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลของทรัพย์สิน และประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าที่ดียิ่งขึ้น สำหรับปี 2564 กองทรัสต์เองยังคงมีแผนงานในการหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เพื่อที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างมั่นคงอย่างต่อเนื่อง

สุดท้ายนี้ ทางคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ได้ให้การสนับสนุนและความไว้วางใจในการร่วมลงทุนในกองทรัสต์ WHART มาโดยตลอดทางบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด



WHART (REIT)

Zone 1 : Bangna-Trad Area (63%)

- WHA Distribution Center Project Ladkrabang
- WHA Mega Logistics Center Ladkrabang
- WHA Mega Logistics Center Project Km.18
- WHA Mega Logistics Center Km.19
- WHA Mega Logistics Center Project Km.23
- WHA Mega Logistics Center Chonlahrnpichit Km.3 (Ph.1,2)
- WHA Mega Logistics Center Chonlahrnpichit Km.3 (Ph.2)
- WHA Mega Logistics Center Chonlahrnpichit Km.4
- WHA Mega Logistics Center Chonlahrnpichit Km.5
- DKSH Consumer, DKSH 3M
- DKSH Healthcare
- WHA-KPN Mega Logistics Center Project Km.23 (Ph.1,2,3)

Zone 2 : Eastern Economic Area (15%) (Chonburi-Rayong)

- WHA Mega Logistics Center Panthong KAO
- Omada Aerospace Factory Triumph
- Ducati
- Dräxlmaier Roechling
- WHA Mega Logistics Center Laemchabang 1
- WHA Mega Logistics Center Laemchabang 2

Zone 3 : Northern BKK and Vicinities (21%)

- DKSH Bang Pa-in
- DSG Project (Ph.1-3)
- DSG Project (WHA SIL)
- WHA Mega Logistics Center Lam Lukka
- WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61
- WHA Mega Logistics Center Saraburi
- Central WHA Mega Logistics Center Wangnoi 63

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

- WHA Mega Logistics Center Rama 2 Km.35 (Ph.1)





กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกิจการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

รายการ	2563	2562	2561	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,485.48	2,201.63	1,902.99	
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	27.83	33.32	24.18	
รายได้ขาดเช่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	38.20	28.29	51.01	
รายได้ดอกเบี้ย	4.45	0.57	1.75	
รายได้รวม	2,555.96	2,263.81	1,979.93	
ค่าใช้จ่ายรวม	(431.35)	(373.34)	(335.82)	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	2,124.61	1,890.47	1,644.11	
ต้นทุนทางการเงิน	(293.89)	(342.50)	(334.42)	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน)	1,830.72	1,547.97	1,309.69	
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	447.58	366.62	163.32	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี (กำไรสุทธิ)	2,278.30	1,914.59	1,473.01	
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	40,218.45	35,846.21	30,593.97	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	13.82	1,174.49	1,130.71	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576.75	279.58	139.66	
สินทรัพย์อื่น	785.98	853.95	786.98	
รวมสินทรัพย์	42,595.00	38,154.23	32,651.32	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,161.90	1,521.90	5,266.70	
หุ้นกู้	8,000.00	8,000.00	4,200.00	
หนี้สินอื่น	2,019.93	1,316.54	1,201.29	
รวมหนี้สิน	12,181.83	10,838.44	10,667.99	
สินทรัพย์สุทธิ	30,413.17	27,315.79	21,983.33	
อัตราส่วนทางการเงิน				
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	หน่วย	2,776,997,063	2,554,629,507	2,248,454,220
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.9518	10.6926	9.777
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.8204	0.7495	0.6551
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{1/}	เท่า	0.46	3.59	4.80
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets)	ร้อยละ	28.60	28.41	32.67
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.40	0.40	0.49
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{2/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	26.12	24.96	28.99
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{3/} (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	7.65	5.86	5.21
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ^{4/} (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	31.91	1.89	0.03

หมายเหตุ : ^{1/} อัตราส่วนสภาพคล่อง หมายถึง (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม+สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี + รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า + เจ้าหนี้ + ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย + หนี้สินหมุนเวียนอื่น)

^{2/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)* 100 / สินทรัพย์รวม

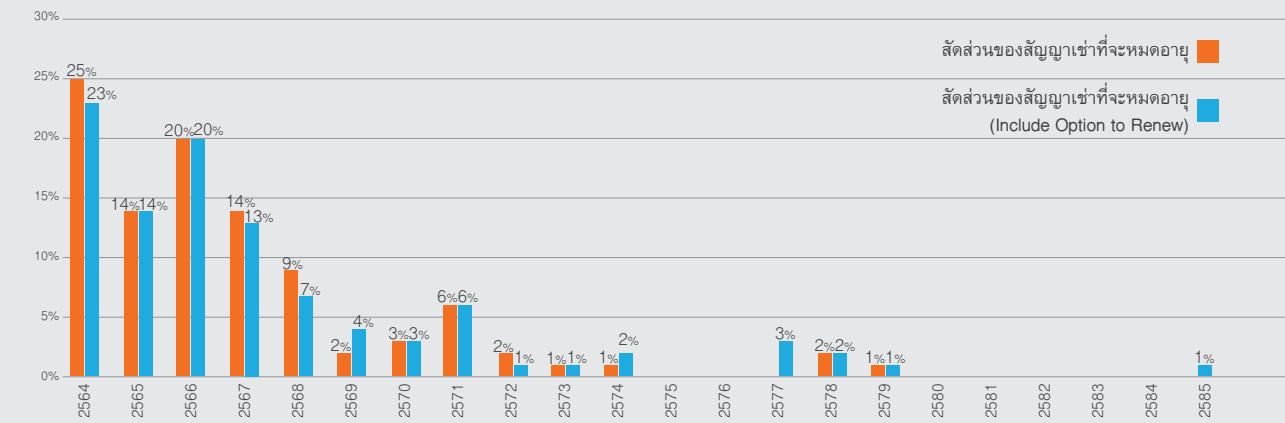
^{3/} อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

^{4/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด หมายถึง (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)* 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

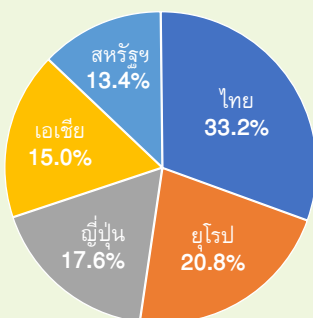
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ WHART

ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) = 3.46 ปี

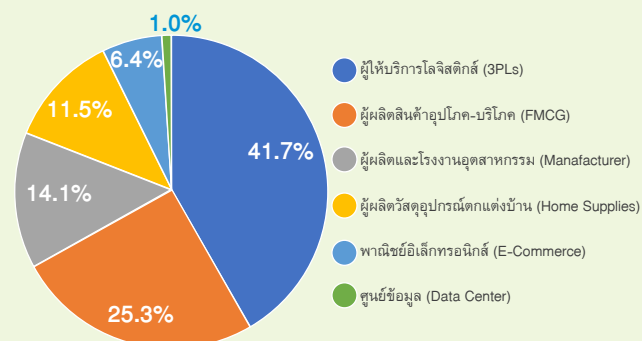
และค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) Includes Option to Renew = 3.95 ปี (ข้อมูลอ้างอิงวันที่ 31 ธันวาคม 2563)



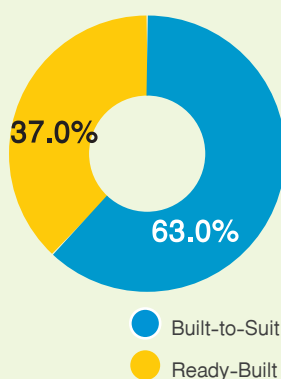
สัดส่วนของผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



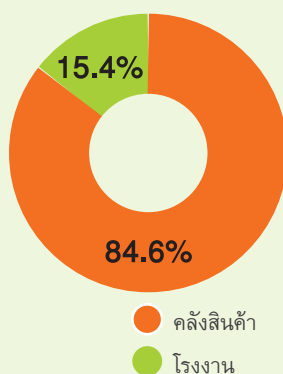
สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามประเภทของธุรกิจ



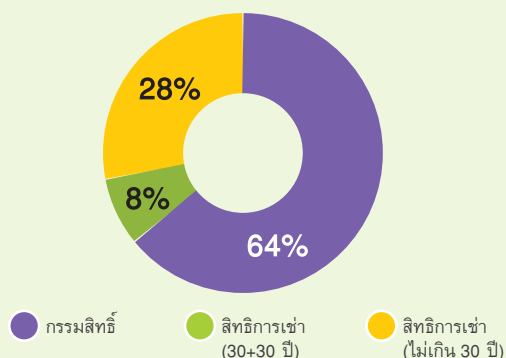
สัดส่วนของผู้เช่าจำแนกตามลักษณะคลังสินค้า



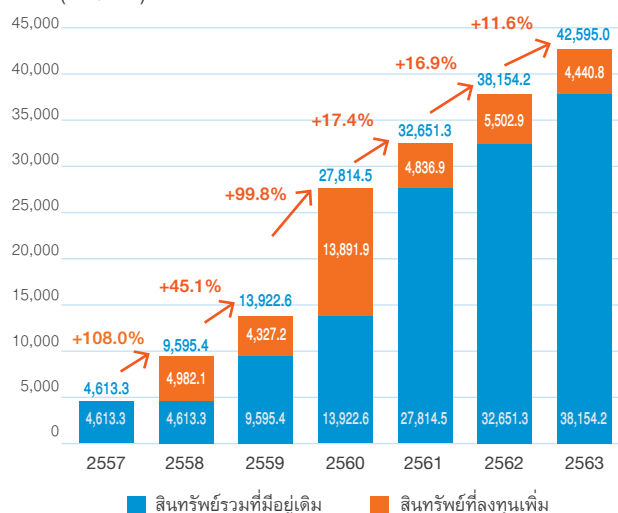
สัดส่วนของอาคารจำแนกตามประเภทของอาคาร



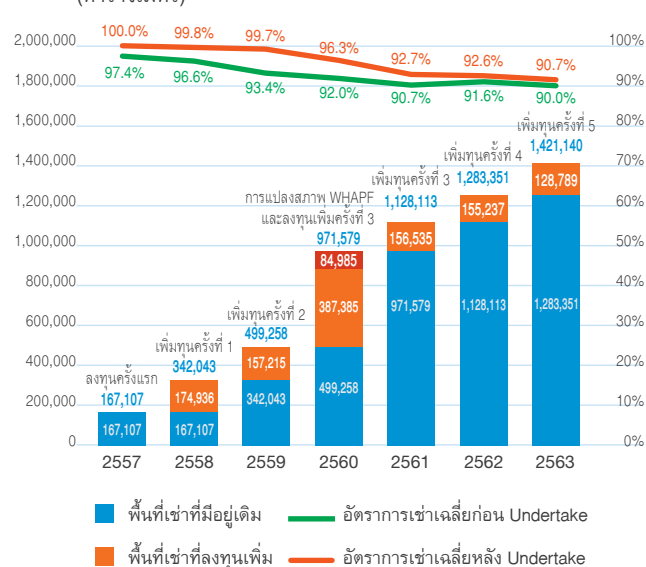
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่า



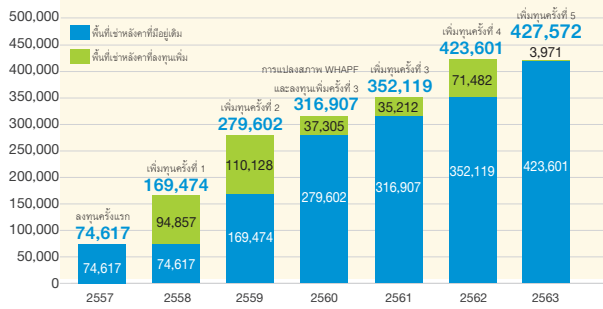
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



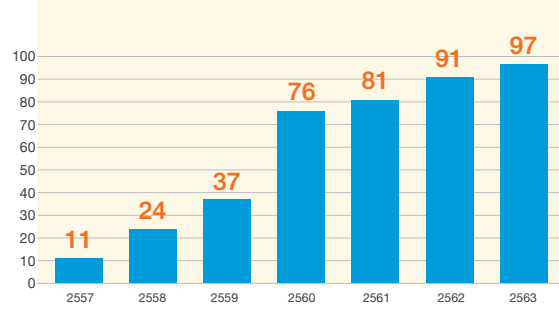
พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า (ตารางเมตร)



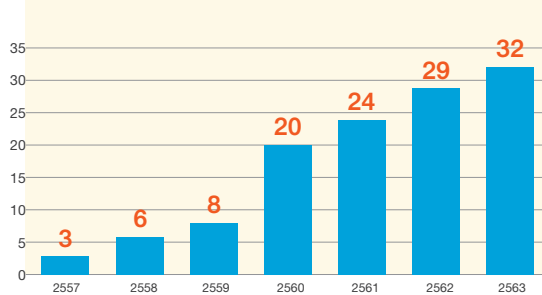
พื้นที่เช่าคลังฯ (ตารางเมตร)



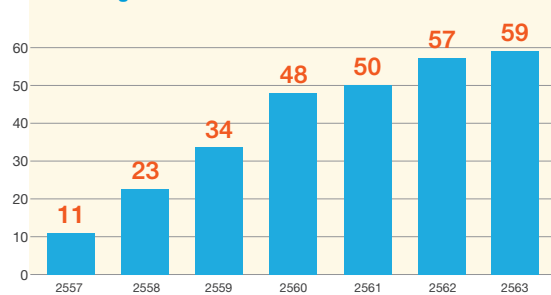
จำนวนอาคาร (หลัง)



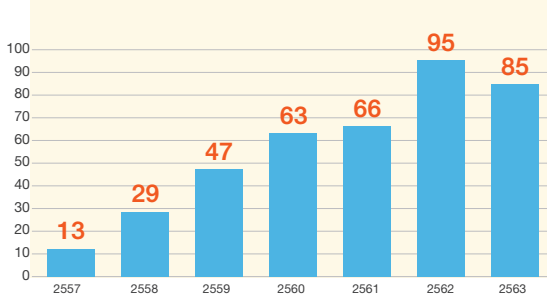
จำนวนโครงการ



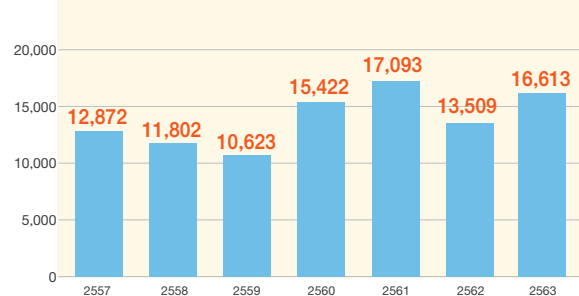
จำนวนผู้เช่า



จำนวนสัญญา



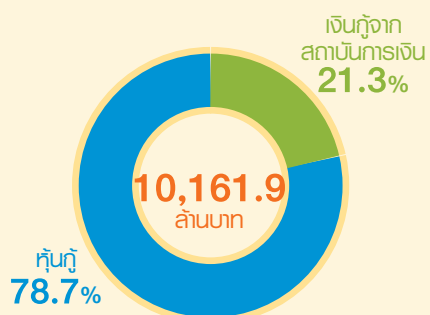
จำนวนพื้นที่ให้เช่าเฉลี่ยต่อสัญญา



รายชื่อผู้เช่าพื้นที่สูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	(%)
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	173,290.28	14.22%
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด	86,223.61	7.08%
3	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	76,149.40	6.25%
4	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	69,317.97	5.69%
5	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ซ้อปปี (ประเทศไทย) จำกัด	57,122.00	4.69%
6	บริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	51,425.25	4.22%
7	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	36,522.44	3.00%
8	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด	36,202.00	2.97%
9	บริษัท เซ็นทรัล เจดี คอมเมิร์ซ จำกัด	34,784.00	2.85%
10	บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด	34,695.00	2.85%

สัดส่วนหุ้นกู้และเงินกู้สถาบันการเงิน



อัตราส่วนหนี้สิน

ส่วนที่มีการดกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม

23.86%

รวมหนี้สินส่วนที่มีการดกเบี้ย

10,161.9 ล้านบาท

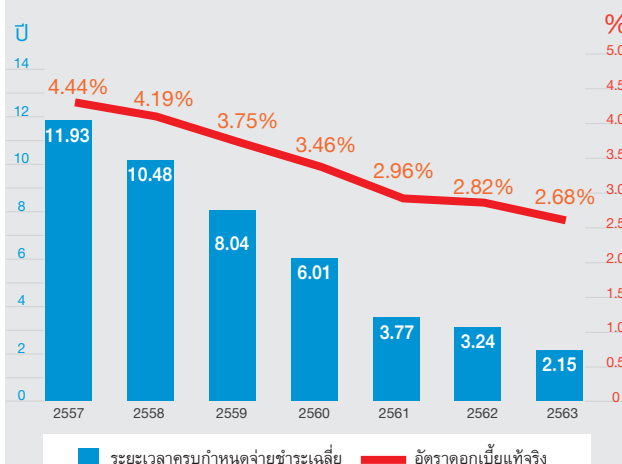
ระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระเฉลี่ย

2.15 ปี

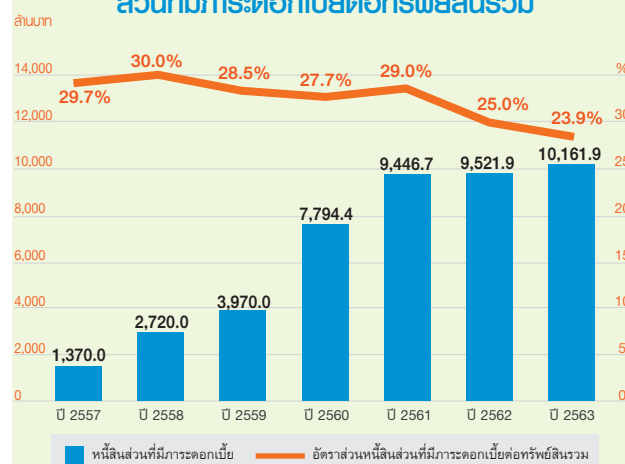
อันดับความน่าเชื่อถือของทริสเรตติ้ง
“TRIS Rating”

A (Stable Outlook)

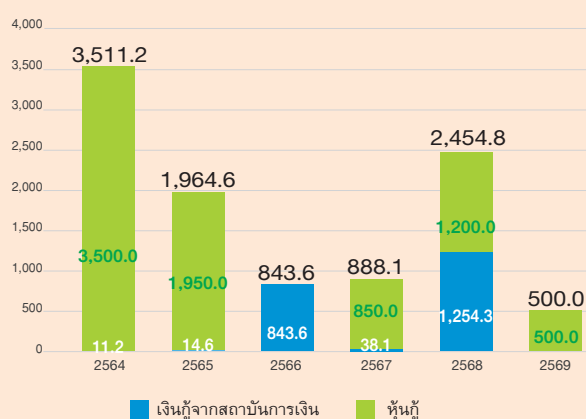
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของกองทรัสต์



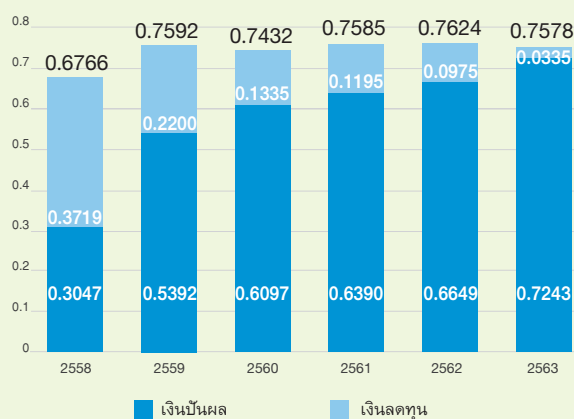
การจัดการสัดส่วนหนี้สินส่วนที่มีการดกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม



ระยะเวลาครบกำหนดจ่ายชำระ:



การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายการ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ย ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง			
ตามสัญญาตกลงระทำการ (%)	90.0%	91.6%	(1.60%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ย ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง			
ตามสัญญาตกลงระทำการ (%)	8.2%	7.8%	0.40%
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ย ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง			
ตามสัญญาตกลงระทำการ (%)	90.7%	92.6%	(1.90%)
อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าเฉลี่ย ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง			
ตามสัญญาตกลงระทำการ (%)	100%	100%	-
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,412,139.60	1,283,350.60	10.04%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	427,572.29	423,601.29	0.94%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	2,485.48	2,201.63	12.89%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	27.83	33.32	(16.48%)
รายได้เช่าและค่าบริการสัญญาตกลงระทำการ (ล้านบาท)	38.20	28.29	35.03%
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	4.45	0.57	680.70%
รายได้รวม (ล้านบาท)	2,555.96	2,263.81	12.91%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(431.35)	(373.34)	15.54%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน (กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	2,124.61	1,890.47	12.39%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	83.12%	83.51%	(0.39%)
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(293.89)	(342.50)	(14.19%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	1,830.72	1,547.97	18.27%
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	71.63%	68.38%	3.25%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนรวม (ล้านบาท)	447.58	366.62	22.08%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,278.30	1,914.59	19.00%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	89.14%	84.57%	10.18%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 42,595.00 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 12,181.83 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 30,413.17 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 29,084.09 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 1,329.08 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9518 บาท

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของกองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 2,555.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.91 จากปี 2562 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 725.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.31 จากปี 2562 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2563 กองทรัสต์ WHART มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 นอกจากนี้ในปี 2563 กองทรัสต์ WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่อีกกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 447.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.96

ล้านบาท หรือร้อยละ 22.08 จากปี 2562 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2563 เท่ากับ 2,278.30 ล้านบาท หรือ 0.8204 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 363.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.00 จากปีก่อน

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563		1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,485.48	97.24%	2,201.63	97.25%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	27.83	1.09%	33.32	1.47%
รายได้ขาดค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	38.20	1.49%	28.29	1.25%
รายได้ดอกเบี้ย	4.45	0.17%	0.57	0.03%
รวมรายได้	2,555.96	100.00%	2,263.81	100.00%

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2563 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563
- รายได้ขาดค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 0.05 - 0.60 ต่อปี ในปี 2563 (ร้อยละ 0.22 - 0.37 ต่อปี ในปี 2562) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

	1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563		1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	54.26	2.12%	92.43	4.08%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	58.80	2.30%	50.89	2.25%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	40.65	1.59%	40.72	1.80%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.62	0.22%	6.44	0.28%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	69.28	2.71%	54.59	2.41%
ค่าใช้จ่ายอื่น	202.74	7.93%	128.27	5.67%
รวมค่าใช้จ่าย	431.35	16.88%	373.34	16.49%

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้าง
- ค่าใช้จ่ายอื่นรวม ประกอบด้วย
 - (1) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย เท่ากับ 122.79 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 60.57 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 28.49 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 14.05 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 2.45 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.21 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
 - (4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 49.01 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 24.17 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- 3) **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**
ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 293.89 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 2,161.90 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - (1.5% - 2.00%) ต่อปี หุ้นกู้ เท่ากับ 8,000.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 4) **รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน**
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน เท่ากับ 477.58 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 42,595.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,440.77 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.64 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 40,218.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,372.24 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.20 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	40,218.45	35,846.21	12.20%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	13.82	1,174.49	(98.82%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576.75	279.58	463.97%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	244.85	367.64	(33.40%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	347.48	314.95	10.33%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	61.65	88.26	(30.15%)
สินทรัพย์อื่น	132.00	83.10	58.84%
รวมสินทรัพย์	42,595.00	38,154.23	11.64%

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 12,181.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,343.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 12.39 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 2,127.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 635.59 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 42.60 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 กองทรัสต์ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงิน ประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 640 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ ได้จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 180 ล้านบาท โดยใช้เงินสตรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งเดียวกันในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ ได้จ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,342 ล้านบาท โดยใช้เงินสตรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่งในวันเดียวกัน

- หุ้นกู้ - สุทธิ เท่ากับ 7,996.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.89 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.04 จากปีก่อน
- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 669.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 669.06 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100.00 จากปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์ นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74.78	74.11	0.90%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,099.85	1,026.39	7.16%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,127.59	1,492.00	42.60%
หุ้นกู้ - สุทธิ	7,996.24	7,993.35	0.04%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	129.03	92.45	39.57%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	669.06	-	100.00%
หนี้สินอื่น	85.28	160.14	(46.75%)
รวมหนี้สิน	12,181.83	10,838.44	12.39%

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 30,413.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,097.38 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.34 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9518 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	30,413.17	27,315.79	11.34%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9518	10.6926	2.42%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายปี (หน่วย)	2,776,997,063	2,554,629,507	8.70%

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	105.08	(2,917.32)	(103.60%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,192.09	3,057.24	(61.01%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,297.17	139.92	827.08%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	279.58	139.66	100.19%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,576.75	279.58	463.97%
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	54.09	-	100.00%
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	42.41	-	100.00%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 1,576.75 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 105.08 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 1,192.09 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 105.08 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3,284.45 ล้านบาท การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 1,160.00 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 2,304.50 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,278.30 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 1,192.09 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินรับเงินจากการขายหน่วยทรัสต์ 2,735.12 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 2,161.90 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 1,521.90 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน 116.23 ล้านบาท และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 1,747.76 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	26.12
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{b/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	4.49

หมายเหตุ : ^{a/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) * 100 / สินทรัพย์รวม
^{b/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

- 1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2563
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	23.86

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด	หน่วย	2,776,997,063	2,554,629,507	2,248,454,220
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	10.9518	10.6926	9.7770
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.8204	0.7495	0.6551
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม ^{1/}	ร้อยละ	71.63	68.38	66.15
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ^{2/}	เท่า	0.46	3.59	4.80
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{3/} (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	7.65	5.86	5.21
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{4/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	4.95	4.74	5.43
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ^{5/} (Debt service coverage ratio : DSCR)	เท่า	0.63	11.15	645.41
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	28.60	28.41	32.67
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.40	0.40	0.49
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{6/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	26.12	24.96	28.99
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{7/} (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.37	0.35	0.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ^{8/} (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	31.91	1.89	0.03
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ^{9/} (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	19.43	15.98	55.63

หมายเหตุ : ^{1/} อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม หมายถึง รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) * 100 / รายได้รวม

^{2/} อัตราส่วนสภาพคล่อง หมายถึง (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม+สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี + รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า + เจ้าหนี้+ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย + หนี้สินหมุนเวียนอื่น)

^{3/} อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

^{4/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

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

6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2563

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 28 ครั้ง และลดทุน จำนวน 21 ครั้ง

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
8 ธันวาคม 2557 -						
31 ธันวาคม 2557	0.0282	-	0.0282	8.76	-	8.76
1 มกราคม 2558 -						
31 ธันวาคม 2558	0.3047	0.3719	0.6766	114.52	117.41	231.93
1 มกราคม 2559 -						
31 ธันวาคม 2559	0.5392	0.2200	0.7592	379.79	149.42	529.21
1 มกราคม 2560 -						
31 ธันวาคม 2560	0.6097	0.1335	0.7432	678.45	141.19	819.64
1 มกราคม 2561 -						
31 ธันวาคม 2561	0.6390	0.1195	0.7585	1,275.01	238.26	1,513.27
1 มกราคม 2562 -						
31 ธันวาคม 2562	0.6649	0.0975	0.7624	1,519.23	222.90	1,742.13
1 มกราคม 2563 -						
31 ธันวาคม 2563	0.7243	0.0335	0.7578	1,876.77	85.58	1,962.35
รวม	3.5100	0.9759	4.4859	5,852.53	954.76	6,807.29

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเอ พรีเมียม โกรท

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

1. กองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	29,084,083,653 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

1.3 รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 30 ธันวาคม 2563)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วน การถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	435,988,421	15.70
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	416,577,262	15.00
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	136,958,288	4.93
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	108,152,166	3.89
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	95,719,241	3.45
กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	91,315,691	3.29
กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ อินฟรา เฟลิกซ์เบิ้ล	85,432,914	3.08
ธนาคารออมสิน	77,612,006	2.79
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	69,715,671	2.51
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	64,277,855	2.31

2. กรัสด์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของกรัสด์

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

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรัสด์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และสำนักงาน ก.ล.ด.

หน้าที่ของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

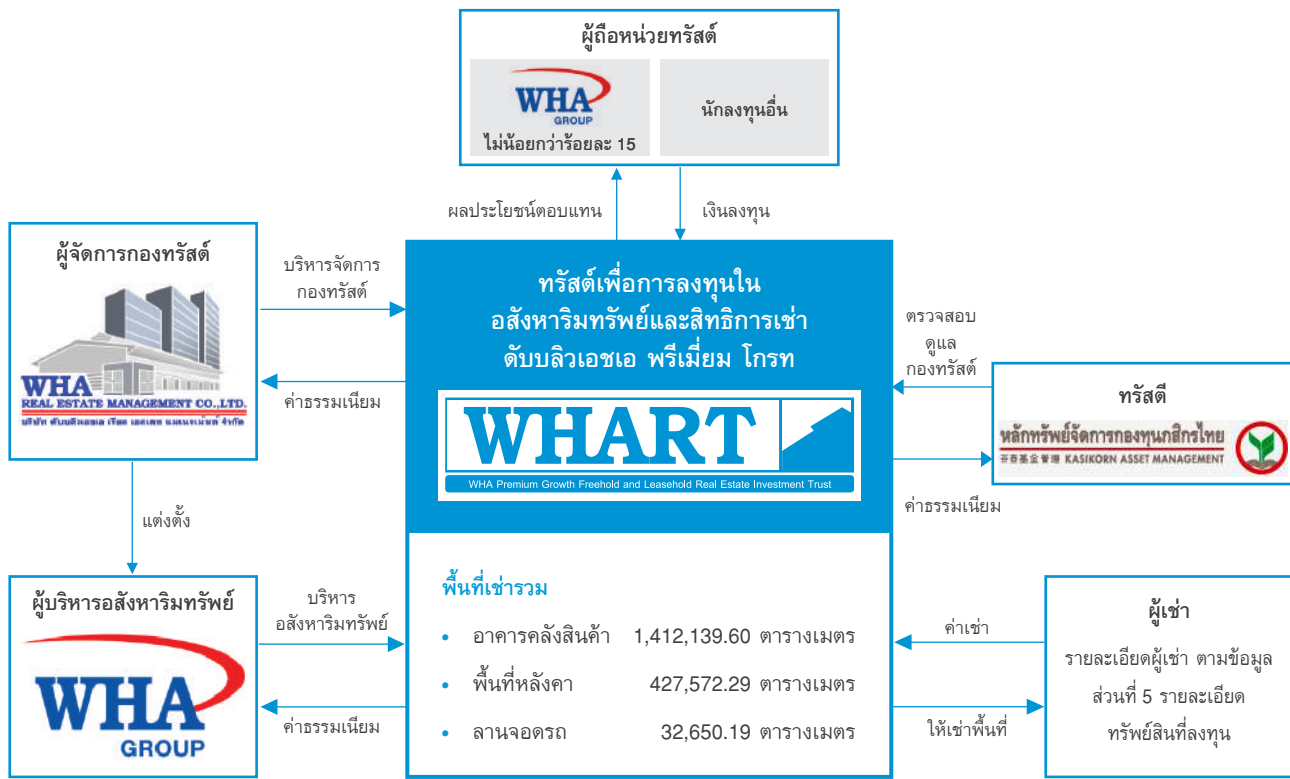
ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นกรัสด์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัท รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นภาระดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัท จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ได้ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) นำส่งภาษีโรงเรือน (Property Tax) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า และ/หรือ การให้บริการ เป็นต้น ภายใต้นโยบายและการกำกับดูแลของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13

ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดยที่ บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทางงบประมาณ และการรายงานงานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0115557007350
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	23 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โทรศัพท์	0-2753-3159
โทรสาร	0-2753-3527
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	(1) นางสาวจิรพร จารุกรสกุล (ประธานกรรมการ) (2) นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย (กรรมการ) (3) นายรัฐชัย วีระธนาวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจิรพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

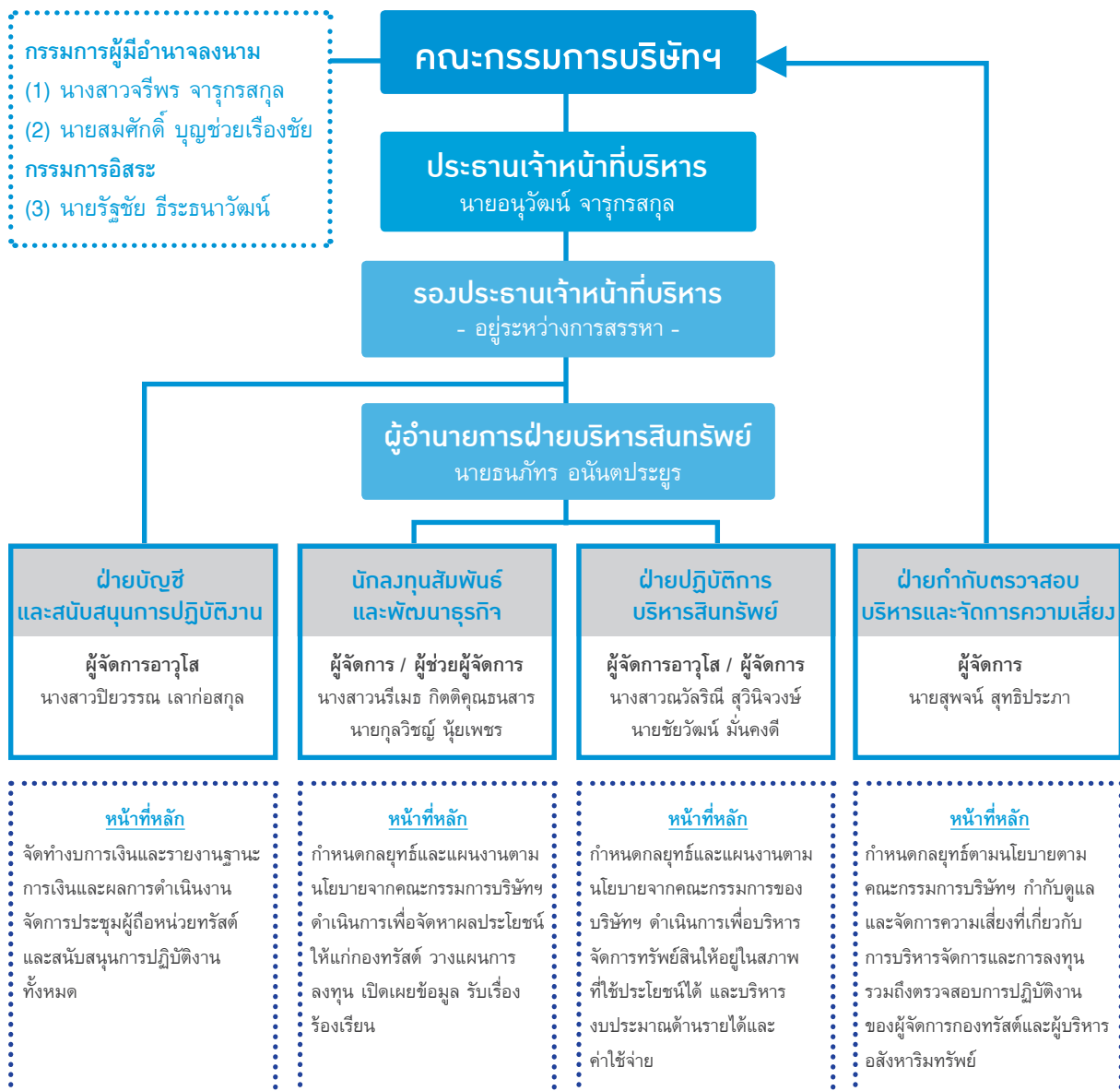
4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ร้อยละของ จำนวนหุ้น
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997%
2. นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.001%
3. นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	1	0.001%
4. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001%
รวม	100,000	100%

4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์

ประธานกรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรี คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- คุรุภัณฑ์บัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน

ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 46/2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง บ.ย.ส. รุ่นที่ 20/2558 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- ผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- การป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการเทคโนโลยี และกรรมการ กิจกรรมเพื่อสังคมและการ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิค จำกัด
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
2561 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด
2546 - 2558	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโดนีเซีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลไลแอนซ์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลไลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด
2559 - 2562	กรรมการ	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน หงสาวดี จอยท์ สต็อก จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส เวียดนาม จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการ	บริษัท อีสเทิร์น ซิเบอร์ต อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิเบอร์ต อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (บีวีไอ) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะพาร์คเรสซิเดนซ์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (เอสจี) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซิเบอร์ต พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิเบอร์ต อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (เคย์แมน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	WHAUP (SG) 2DR PTE. LTD.
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	WHAUP Nghe An Joint Stock Company
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	WHAUP (SG) 1 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	WHAUP (SG) 2 PTE. Limited
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอยูพี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ วอเตอร์ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เอ็นเนอร์ยี่ 2 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2561 - 2564	ประธานคณะกรรมการ	บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - 2564	ประธานคณะกรรมการ	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 เอ็นจีตี 4 จำกัด
2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด เอ็นจีตี 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ดับบลิวเอชเอ) 1 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
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ดับบลิวเอชเอ เอ็มที จำหน่ายก๊าซธรรมชาติ จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ บีวี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ โซลาร์ เคเคเอส จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 2 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ ทีเอส 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ วีทีพี จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท กัลฟ์ เอ็นแอลแอล 2 จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการ	บริษัท ระยอง คลีนเอ็นเนอร์ยี จำกัด
2561 - 2563	ประธานคณะกรรมการ	บริษัท โกลว์ เหมราช วินด์ จำกัด
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท เก็คโค-วัน จำกัด
2558 - 2562	กรรมการ	บริษัท ห้วยเหาะไทย จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 2 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 4 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 5 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 8 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 9 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 10 จำกัด
2556 - 2560	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 16 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสซีบี เท็นเอกซ์ จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด
2536 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล
- ปริญญาโท บัญชี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม :

- Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย, 2555
- การอบรมสมุห์บัญชี TFRS 15 (รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า และประเด็นปัญหาในการนำไปใช้ในทางปฏิบัติ), TFRS 16 (สัญญาเช่า), TFRS 9 (เครื่องมือทางการเงิน), TFRS 9 (การด้อยค่า), TFRS 9 (การบัญชีป้องกันความเสี่ยง)

ประสบการณ์การทำงาน :

การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี (สมุห์บัญชี)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
-----------------	---------	--

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน เห่งฮาน จอยท์ สต็อก จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออนเนสตี้ออติติ่ง จำกัด
2538 - ปัจจุบัน	กรรมการ และหุ้นส่วนผู้จัดการ	หจก. อ. รุ่งโรจน์เฟอร์นิเจอร์

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย California State ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรม :

- ประกาศนียบัตรหลักสูตร TLCA Executive Development Program

ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ร่วมสายงานพาณิชย์ - ด้านตลาดทุน	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

4.4.2 ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาการจัดการ โลจิสติกส์ และห่วงโซ่อุปทาน) มหาวิทยาลัย Heriot-Watt สหราชอาณาจักร	1. ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์แผนการตลาดเพื่อวางแผนการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงติดต่อกับลูกค้าในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนการลงทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3. วิเคราะห์ให้คำแนะนำ รวมถึงทำการสำรวจและวิเคราะห์ตลาดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพและศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร	-
นางสาวนรีเมธ กิตติคุณธนสาร	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาการเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนสำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ 2. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ของกองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
นายกุลวิชัย นัยเพชร	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. บริหาร และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี ควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวณวัลลิณี สุวินิกงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาการบริหารทรัพยากร กายภาพอาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	1. บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และบริหารงบประมาณด้านรายได้
นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยี อุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยราชภัฏ สวนดุสิต	1. บริหารจัดการงานซ่อมแซมบำรุงรักษาการบริหารอาคาร สำนักงาน ศูนย์การค้า และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี 2. ควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารงบประมาณค่าใช้จ่าย
นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมาธิราช	-

โดยกรรมการและผู้บริหารซึ่งมีอำนาจในการจัดการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน ทั้งนี้ รายละเอียดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและกรรมการอิสระ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- **กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

นางสาวจรีพร จารุกรสกุล และนายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

- **ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของ บริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยเกียรติยศ (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)
- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (ค) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ซ) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ฌ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

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

 - (1.1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (1.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (1.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัท เข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

(1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย

(1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย

(1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัท เข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

(1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

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

(1.2.2.3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย

(1.2.2.4) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัท จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

(2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน

(ญ) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้รับข้างต้นด้วย

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

(2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

(2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4.4.3 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
 - (1.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระ
 - (1.5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
 - (1.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 - (1.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 - (1.9) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายบริหาร
 - (1.10) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
 - (1.11) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
 - (1.12) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2.2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (2.3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (2.4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (2.5) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
- (2.5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2.5.2) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเอง เกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

- (2) คณะกรรมการบริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้
- (2.1) ผลประกอบการของทางบริษัท และกองทรัสต์
- (2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้น โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท
- (2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัท จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัท และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัท จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัท ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการและผู้บริหารของบริษัท ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

- (ก) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นบุคคลธรรมดา ให้หมายความว่า คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร
- (ข) กรณีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเป็นนิติบุคคล ให้หมายความว่า นิติบุคคลที่คู่สมรส บุตร หรือบุตรบุญธรรมที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุม

คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

- (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด หรือ
- (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ
- (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงโดยอ้อม

4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการกำกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)

ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

4.6.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวังซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินการธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินการธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจนไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสมอนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (4.1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (4.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6.2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (ง) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (ข) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ฅ) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ฉ) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (จ) หลีกเลี่ยงสถานการณ์การที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมหรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท หรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุน และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน หรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (ง) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
 - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามกฎหมายที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (ช) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึง กรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณาประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้วรวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (ข) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ค) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ง) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และการผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน้าที่จากกรมทะเบียนงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (Yield) ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ใหม่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
 - (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่า เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
 - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายใต้สัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำไว้ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
 - (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 - (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผล การดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงาน ของกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการ ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มา ซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และ ทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาท นั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหา รัิมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่ คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรือ อาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการ พัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) รายและ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้ จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้อง แสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) จะต้องถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (3.1) เมื่อกองทรัสต์ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
 - (3.2) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (3.3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (3.4) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
 - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการขอรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณีให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัท ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน การปฏิบัติงาน
- กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของ กองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง - จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น - ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มี คุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงาน ที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ประเมินผลงานและการปฏิบัติงาน ของบุคลากร - ตรวจสอบการดำเนินงานของกอง ทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคล ที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎ ระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง - การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณ	- กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงาน เพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแล บริหารกองทรัสต์ - วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น - จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือ สอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์จะลงทุน - วิจัยและศึกษาสภาพของการตลาดธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน - ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ - วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ - วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์ - กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้าง ผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย - จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ การลงทุนของกองทรัสต์ - ทำหน้าที่ในการขายอสังหาริมทรัพย์ - จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์ - บริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ - ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงิน ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) - ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ (ถ้ามี) - ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาด และความปลอดภัยจากทรัพย์สินของ กองทรัสต์ - ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ - ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง	- จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน - ควบคุมติดตามประสานงานและ ดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัด เตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจ่าย ผลประโยชน์ เป็นต้น - การควบคุมดูแลทรัพย์สิน - การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐาน เกี่ยวกับกองทรัสต์ - งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการ ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและ คอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

- ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม
- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท

4.7.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัท สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อให้บริษัท มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัท จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- (ก) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- (ข) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง
- (ค) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์
- (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (ช) ระบบการปฏิบัติงานด้านสนับสนุน (back office)
- (ฌ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฎ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ฏ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน การปฏิบัติงาน
• ระบบการติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบการควบคุมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของพนักงาน	• ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน • ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน • ระบบการดำเนินการกับข้อพิพาท • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยง การสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยง ที่เกี่ยวกับการควบคุมทรัพย์สิน • ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ • ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ • ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ • ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง • ระบบการขาย บริจาค และตัดจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ • ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing)	• ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยง ที่เกี่ยวกับการควบคุมดูแลทรัพย์สิน • ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง • ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง • ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ • ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ WHART • ระบบการควบคุมการรับชำระรายได้ และการชำระค่าใช้จ่าย • ระบบการขาย บริจาค และตัดจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน การปฏิบัติงาน
• การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ • การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ • ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ • การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ • ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง • ระบบการคัดเลือกผู้บริหารและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		

5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

5.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ไร่	งาน	ตารางวา	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ ลานจอดรถ (ตร.ม.)
1	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	ลงทุนครั้งแรก	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	38139	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	35,092.97	-	-
2	บางนา-ตราด กม.18 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	666, และ 38919	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74	2	67	สิทธิการเช่า	72,179.48	23,976.30	-
3	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	5533, 5534, 8504 และ 18265	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65	0	21.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,835.00	50,641.04	-
4	ชลหารพิจิตร กม.4 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81	0	15.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	80,745.55	68,384.20	-
5	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	28892, 28895 และ 28896	ตำบลบ่อตอโด อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69	0	16	สิทธิการเช่า	61,204.00	26,472.05	-
6	เขตประจวบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงขอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	50692 และ 50693	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอนองแค จังหวัดสระบุรี	34	3	12	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	32,986.00	-	-
7	ชลหารพิจิตร กม.5 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	129645	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66	2	85	สิทธิการเช่า	62,105.25	50,143.60	2,378.90
8	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 42287, 45003 และ 45005	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99	1	51	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	95,110.00	59,986.30	1,350.00

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ ลานจอดรถ (ตร.ม.)
						ไร่	งาน ตารางวา				
9	เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Kao	5893, 5894, 5914, 119813, 147436 และ 147437	ตำบลถนนห้าพ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46	3	81 กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	42,310.44	-	-
10	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Triumph (เดิม Primus)	3164	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	29	3	91.2 กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	14,320.80	-	-
11	บางนา-ตราด กม.20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M	2813, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754, 33043, 33044, 33045, 33046	ตำบลสี่พระยาใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83	0	81 สิทธิการเช่า	73,022.44	-	-
12	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH บางปะอิน	35483, 35484 และ 35485	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30	2	53 กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	36,000.00	-	-
13	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Ducati	20261, 22336, 22337 และ 23081	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27	1	53.4 กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	20,285.00	-	-
14	บางนา-ตราด กม.20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Healthcare	813, 23070, 29158, 29325 และ 31292	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47	0	66 กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	52,706.84	-	-
15	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลฉะเชิง สระบุรี จังหวัดสระบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DSG Phase 1 และ 2	1111, 1113, 21772 และ 36396	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ตำบลฉะเชิงสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอนองแดง จังหวัดสระบุรี	48	0	26.5 กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	55,372.40	-	-
16	อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	18140, 18141, 21706, 2368 และ 36035	ตำบลพานทองหนองกะ อำเภอนองแดง จังหวัดชลบุรี	39	0	18 กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	38,565.00	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ไร่	งาน	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่ตั้งดา (ตร.ม.)	พื้นที่ ลานจอดรถ (ตร.ม.)
17	บางนา-ตราด กม.19 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF และลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	689 (บางส่วน), 694 (บางส่วน), และ 6415 (บางส่วน)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71	0	5.5	68,901.95	-	2,597.00
18	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	106329 (บางส่วน), และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50	1	47.4	47,221.00	37,303.80	2,340.00
19	อำเภออรัญญิก จังหวัดปทุมธานี	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics (อรัญญิก)	1346	ตำบลอรัญญิก อำเภออรัญญิก จังหวัดปทุมธานี	12	2	52	8,045.64	3,971.00	4,124.00
20	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	34269 และ 39798	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25	3	32.4	15,568.79	-	-
21	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ประมาณ 2 กม. 35 เฟส 1)	134435 (บางส่วน)	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17	0	15	14,084.00	9,100.00	4,858.00
22	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิ่วเอเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ DSG WHASIL	36360	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ตำบลลิ่วเอเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15	0	0	16,620.00	-	8,964.00
23	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	30434, 45496 และ 45497	ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96	1	44	86,223.61	-	-
24	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	5731 (บางส่วน), 21943 (บางส่วน), 21944 (บางส่วน) และ 21946	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43	2	54.5	39,607.00	26,112.00	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า (ด.ร.ม.)	พื้นที่หลังดา (ด.ร.ม.)	พื้นที่ ลานจอดรถ (ด.ร.ม.)
						ไร่	งาน ตารางวา				
25	นิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชอ ชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ DTS	52853	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6	0 77.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	5,431.00	-	-
26	นิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลเอชอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ Roechling	198090	ตำบลขะเค้นทอง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12	1 97.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	9,977.00	-	-
27	ชลหารพิลิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิลิตร กม.3 เฟส 1)	106329 (บางส่วน)	ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21	0 64.80	สิทธิการเช่า	16,152.44	10,000.00	2,963.29
28	ชลหารพิลิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิลิตร กม.3 เฟส 2)	30897 และ 28088	ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75	2 8.80	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	73,049.00	61,482.00	-
29	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	21941, 21942, 21943, 21944, 21945 และ 22993	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56	2 47.4	สิทธิการเช่า	50,628.00	-	-
30	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	64059	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21	1 70.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	19,599.00	-	3,055
31	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	93110	ตำบลเมือง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50	0 0	สิทธิการเช่า	44,783.00	-	-
32	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	5731, 21940, 21941, 21942, 21944 และ 21945	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44	0 91.80	สิทธิการเช่า	64,407.00	-	-
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด						1,497	2 48.2		1,412,139.60	427,572.29	32,650.19

5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

5.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก เพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพิ่มทุนครั้งที่ 2 การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 การเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทำเลของทรัพย์สิน	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
โครงการบริเวณบางนา-ตราด	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	12,816.8	10,253.2
	สิทธิการเช่า	9,907.9	6,537.4
โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	5,369.0	3,241.6
	สิทธิการเช่า	-	-
โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	6,539.6	3,957.6
	สิทธิการเช่า	1,184.8	864.2
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
	สิทธิการเช่า	791.6	424.8
รวม		36,609.6	25,278.7

ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ฉบับลงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2563 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2563	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะ นำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	320 - 175 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	180 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี /
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 10.00 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2563	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	320 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี / เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.50 - 7.00	

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2563	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	442 - 120 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี / เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25 - 9.00	ร้อยละ 10.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.25 - 7.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2563
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	330 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราดอกเบี้ยของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

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

โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อป้องกันเสภาพดสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ ปีร้อยละ 5%

5.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	531.6	533.0	430.3	491.7
โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	901.7	902.0	561.5	823.6
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	1,506.7	1,516.0	1,130.8	1,331.1
รวม	2,940.0	2,951.0	2,122.6	2,646.3

หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัดและบริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2563	
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(2) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2563
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	360 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 - 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

หมายเหตุ : * อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่

คำอธิบายเพิ่มเติม

อัตราคิดลด (Discount Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับ การกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทคลังสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับ การกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

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

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่ยงต่างๆ แล้ว แต่ด้วยมุมมองและการให้ค่าของปัจจัยต่างๆที่แตกต่างกัน จึงทำให้สมมติฐานของตัวแปรดังกล่าวมีความแตกต่างกันบ้าง แต่ทั้งนี้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

6. รายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

6.1.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือเพิ่มทุนครั้งที่ 5

ในปี 2563 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และ (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไทเว่ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไทเว่ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	3 ธันวาคม 2563
ราคา	588,748,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	3 ธันวาคม 2563
ราคา	980,670,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงในที่ดินและสิทธิในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	3 ธันวาคม 2563
ราคา	1,664,549,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

* ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม

6.1.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 5.2

6.1.3 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	321,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	376,828
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่าย ในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	81,799,581
รวมค่าใช้จ่าย	82,497,409

* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี-

7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นโยบายการลงทุน

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

7.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

1. กองทรัสต์ WHART มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ได้แก่
 - 1.1 อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์”)
 - 1.2 อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
 - พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์
 - พื้นที่นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น ที่ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ กับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
 - 1.3. พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว และ
 - 1.4. อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้างต้น และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้างต้น
2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 2.1. เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - 2.2. เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.

3. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
4. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ WHART ด้วย
6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 6.1. เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
 - 6.2. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
7. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
8. กรณีที่จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หรือกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวนถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
9. ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

7.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อมเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทล. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ 2. และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 3.
2. บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 1. ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary) ได้แก่ บริษัทดังต่อไปนี้
 - 2.1.1 บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 2.1.2 บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.1.1 เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 2.1.3 บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ 2.1.1 หรือ 2.1.3
 - 2.2. ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 2.2.1 บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 2.2.2 บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.2.1 เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 2.2.3 บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ 2.2.1 หรือข้อ 2.2.2

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 2.1. หรือ 2.2. เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2.1. หรือ 2.2. ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

3. ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - 3.1. กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 2.1. บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 2.1. ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 3.1.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - 3.1.2 ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
 - เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
 - 3.2. กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2.1.1. หรือ 2.1.2 ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
 - 3.2.1 ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - 3.2.2 รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
4. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

7.3 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - 1.1 ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - 1.2 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - 1.2.1 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - 1.2.2 การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
 - 1.2.3 ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้

- เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
 - เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย
 - เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
- 1.2.4 มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย
- 1.2.5 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ซึ่งรวมถึงในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ จะต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ดังกล่าว ให้คำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ด้วย
- 1.2.6 การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1.2.1 ถึง 1.2.4 โดยอนุโลม
- 1.2.7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- 1.2.8 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- 1.3 ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องสาระของรายการและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

7.4 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไข คือ สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

8.1 การเพิ่มทุนครั้งที่ 5

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2563 สรุปสาระสำคัญการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	588,748,000
2.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	คลังสินค้าและสำนักงาน	980,670,000
3.	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน	1,664,549,000

2. วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 คือ 3 ธันวาคม 2563

3. ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับการเพิ่มทุนครั้งนี้ 3,233,967,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน)

4. ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้

- 4.1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไทวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- 4.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
- 4.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด

9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

9.1 สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

เงินกู้

ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	ยอดหนี้คงเหลือ (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1 เงินกู้ระยะสั้น (P/N)	450.00	ไม่มี	ไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้	ไม่มี
2 เงินกู้ระยะยาว	1,350.00	1,341.90	ไม่เกิน 12 ปี	30 ธันวาคม พ.ศ. 2558
3 เงินกู้ระยะยาว	1,675.00	180.00	ไม่เกิน 2 ปี	4 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หุ้นกู้

ประเภท	จำนวนชุด	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อายุหุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้
1 ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	2	3,000.00	3 ปี	30 มีนาคม พ.ศ. 2561	30 มีนาคม พ.ศ. 2564
		1,200.00	7 ปี	30 มีนาคม พ.ศ. 2561	30 มีนาคม พ.ศ. 2568
2 ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	3	500.00	2 ปี	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564
		950.00	3 ปี	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565
		850.00	5 ปี	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567
3 ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	2	1,000.00	3 ปี	4 ธันวาคม พ.ศ. 2562	4 ธันวาคม พ.ศ. 2565
		500.00	7 ปี	4 ธันวาคม พ.ศ. 2562	4 ธันวาคม พ.ศ. 2569

9.2 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3 หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4 กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

เงื่อนไขพิเศษ

กองทรัสต์อาจจะเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารอนุพันธ์ (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทรัสต์อาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศท. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขทางธุรกิจที่สำคัญ จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
2. ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
4. กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่กล่าวข้างต้นได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
2. ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
3. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
4. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้หรือตราสารหนี้ใดในอนาคต (ถ้ามี)
2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
3. กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
4. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ข้างต้นโดยอนุโลม

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม รายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้

ในปี 2563 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจำนวน 820,000,000 บาทจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยเข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และชำระเงินคืนเงินกู้ยืมที่หมดอายุในปี 2563 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมดไม่เกิน 820 ล้านบาท โดยอาจแบ่งเป็น วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ จำนวนไม่เกิน 640 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่หก วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ จำนวนไม่เกิน 180 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืมที่หมดอายุในปี 2563
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) - ร้อยละ 1.5 เว้นแต่กรณีที่มิเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในการผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย

	ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมตามที่กองทรัสต์ WHART และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 3 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	อึ้ง กองทรัสต์ WHART สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ (Refinance) ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ ก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ เพื่อชำระหนี้ก่อนกำหนด โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ WHART ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิมก่อนกำหนด - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่างๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน ตัวอย่างเช่น กรณีผิดสัญญาหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหรือผู้บริหาร (ยกเว้นเป็นการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องมาจากเหตุที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้บริหาร และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ขัดต่อมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์) การไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การเกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิง (Total Loss) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้)
การชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดหากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ยของงวดดอกเบี้ยแต่ละงวด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาดตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

9.2 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

9.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

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

9.2.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัท เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

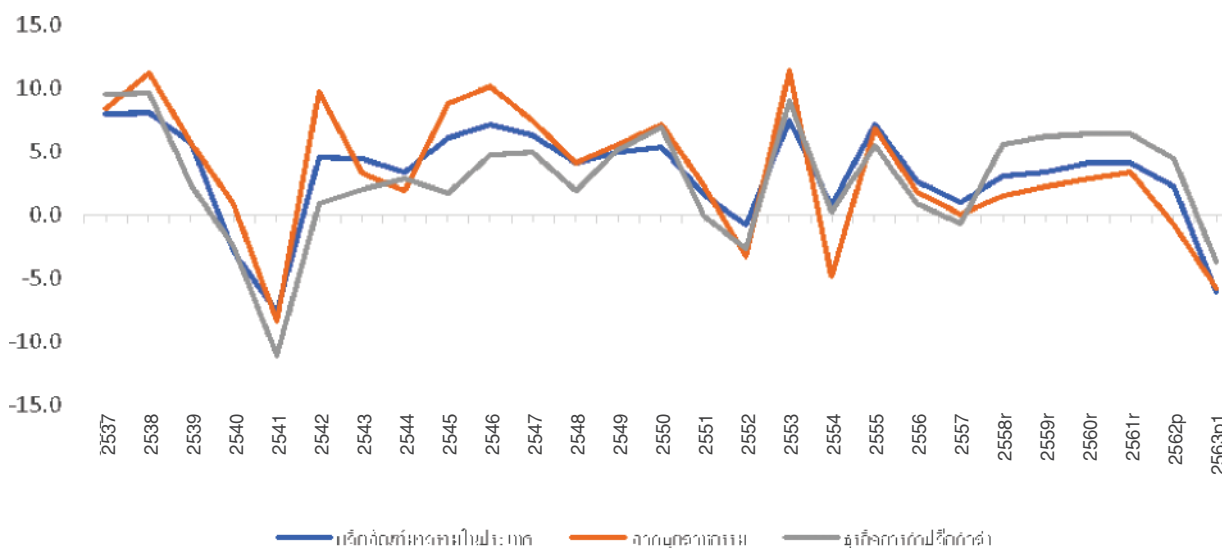
9.2.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่งกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาสินเชื่อที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กู้อื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาสินเชื่อตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาสินเชื่อและรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กูที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกูดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกูดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ภาคอุตสาหกรรม และธุรกิจการค้าที่สำคัญ ปี 2537-2563



r = revised

p = preliminary based annual figure

p1 = without annual figure

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ -0.9 และบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP เทียบกับการเกินดุลร้อยละ 7.0 ต่อ GDP ในปี 2562 โดยมีปัจจัยที่สำคัญๆ ดังนี้

- การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.7 และร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่สองและที่สาม ตามลำดับ โดยส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ การใช้จ่ายในหมวดบริการขยายตัวร้อยละ 7.5 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นในกลุ่ม บริการสุขภาพ และกลุ่มบริการด้านการศึกษา ร้อยละ 4.9 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ ขณะที่กลุ่มการเช่าที่อยู่อาศัย กลุ่มการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า และพลังงานขยายตัวร้อยละ 1.5 ส่วนการใช้จ่ายกลุ่มโรงแรมและภัตตาคารลดลงต่อเนื่องร้อยละ 58.7 และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทน ขยายตัวร้อยละ 1.1 ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ร้อยละ 1.8 ขณะที่การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทน ลดลงร้อยละ 9.2 น้อยกว่าการลดลงร้อยละ 19.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการซื้อยานพาหนะลดลงร้อยละ 0.1 เทียบกับการลดลงร้อยละ 17.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และการใช้จ่ายในหมวดสินค้ากึ่งคงทนลดลงต่อเนื่องร้อยละ 12.4 การปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ในไตรมาสนี้สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งอยู่ที่ระดับ 44.3 เทียบกับ 43.0 ในไตรมาส ก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.9 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามรายจ่ายค่าซื้อ สินค้าและบริการ และค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ที่ขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 4.4 และร้อยละ 3.0 ตามลำดับ โดยอัตราการเบิกจ่าย งบประมาณรายจ่ายประจำปีอยู่ที่ร้อยละ 28.6 (สูงกว่าร้อยละ 22.8 ในไตรมาสเดียวกันของปีงบประมาณก่อน) รวมทั้งปี 2563 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.0 และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 0.8
- การผลิตสาขาอุตสาหกรรม: ลดลงร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 5.3 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 สอดคล้องกับการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมที่เริ่มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และสอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่ลดลงร้อยละ 0.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 8.1 ในไตรมาสก่อนหน้า

- เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก มีแนวโน้มการฟื้นตัวดีกว่าที่คาดของเศรษฐกิจประเทศหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งสหรัฐฯ จีน อินเดีย และกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่ นอกจากนี้ เศรษฐกิจโลกยังมีแนวโน้มที่จะได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนของประเทศพัฒนาแล้วที่จะทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและอุปสงค์ภายในประเทศฟื้นตัวเร็วกว่าที่คาดการณ์ ส่งผลให้คาดว่าในปี 2564 เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกมีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.2 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ เป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.9 และร้อยละ 5.0 ในสมมติฐานการประมาณการครั้งก่อน ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ภาคการส่งออก และการผลิตภาคอุตสาหกรรมของไทยฟื้นตัวดีกว่าที่คาดการณ์
- ประมาณการการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน เนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดภายในประเทศระลอกใหม่ที่ทวีความรุนแรงขึ้นตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 ส่งผลให้ภาครัฐดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดในบางพื้นที่นับตั้งแต่ในวันที่ 3 มกราคม 2564 โดยมีระดับความเข้มงวดของการควบคุมการเดินทางและปิดสถานที่แตกต่างกันออกไปตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดในแต่ละพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาคการบริโภคและการลงทุนภายในประเทศโดยเฉพาะในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 ให้ฟื้นตัวได้อย่างล่าช้ากว่าที่คาดในการประมาณการครั้งก่อน โดยคาดว่าในปี 2564 การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 3.8

ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมา เป็นการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลายๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ธุรกิจคลังสินดียังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจที่กำลังเติบโตเป็นอย่างมาก ได้แก่ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าในประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยคลังสินค้าใหม่ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

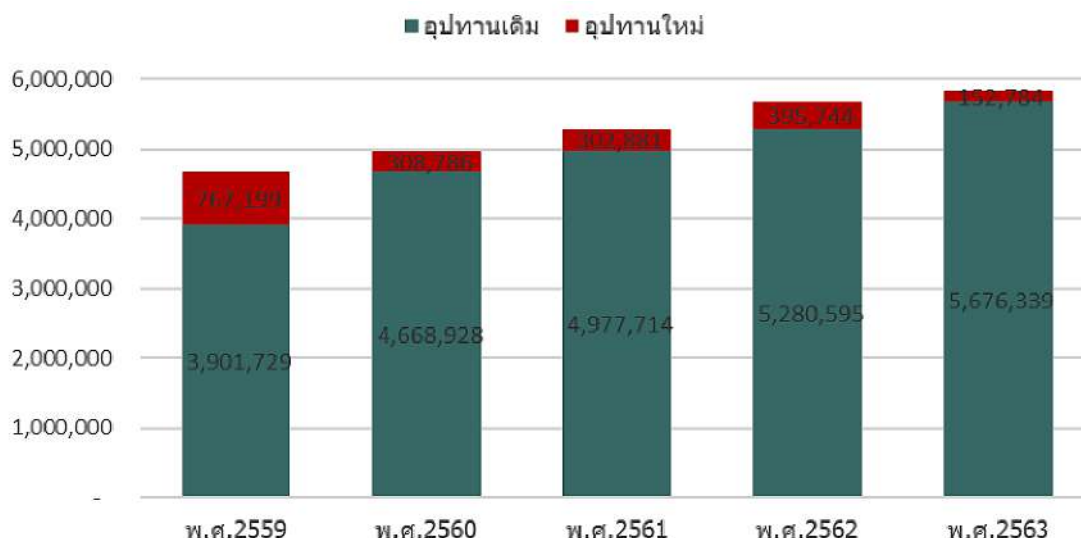
ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที่เป็นธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้าไปเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลา และแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3-1.5 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ระยะความสูงจากพื้นถึงเพดาน มีความสูงอยู่ระหว่าง 9 ถึง 12 เมตร เพื่อเพิ่มพื้นที่ในการจัดเก็บสินค้า อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า

ณ ปลายปี พ.ศ. 2563 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 5,829,123 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 152,784 ตารางเมตร อุปทานใหม่ของปี พ.ศ. 2563 มีการชะลอตัวลงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.61 จากปี พ.ศ. 2562 อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมาเกิดขึ้นในสองพื้นที่หลัก ได้แก่ อิสเทิร์นซีบอร์ด และพื้นที่สุวรรณภูมิ บางประกง โดยมีสัดส่วนของอุปทานในปี พ.ศ. 2563 ในพื้นที่สมุทรปราการ ร้อยละ 32.88 และชลบุรี ร้อยละ 23.86 ตามลำดับ

จำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงสุดในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 767,199 ตารางเมตร และ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในปี พ.ศ. 2560 ประมาณ 308,786 ตารางเมตร และ ในปี พ.ศ. 2561 ประมาณ 302,881 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2562 อุปทานใหม่เพิ่มสูงขึ้นเกือบ 400,000 ตารางเมตร ในหลายพื้นที่ คือ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดชลบุรี โดยมีอุปทานใหม่นอกเขตพื้นที่ศึกษาอย่าง จังหวัดปราจีนบุรี และสุราษฎร์ธานีเช่นกัน

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2559 - 2563

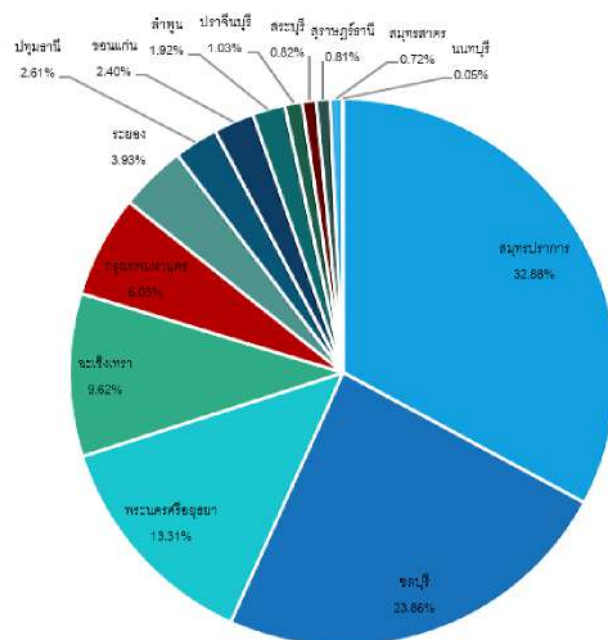


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปัจจุบันจังหวัดสมุทรปราการ ยังคงมีอุปทานส่วนใหญ่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.9 ของอุปทานทั้งหมด ปรับตัวสูงขึ้นที่ประมาณร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับ ปี พ.ศ. 2562 จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยจังหวัดสมุทรปราการถือว่าตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้าหรือบริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศและนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ไม่ว่าจะทำการขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.9 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีถือเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อาหาร และภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

ทั้งนี้ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 13.3 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดที่สามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพฯ โดยใช้เวลาไม่นาน สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรา มีอุปทานคลังสินค้าเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.6 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.0 และ 3.9 และ 2.6 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าแยกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2563

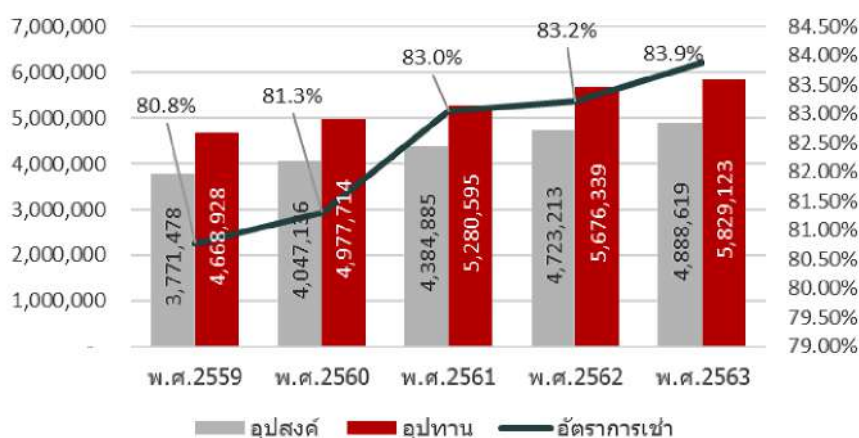


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า

ณ ปลายปีของ พ.ศ. 2563 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 4,888,619 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,829,123 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2562 ประมาณ 165,406 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี พ.ศ. 2563 อยู่ที่อัตราร้อยละ 83.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 83.2 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.7

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2559 - 2563



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอัตราการเช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2563 คือ บริเวณจังหวัดกรุงเทพฯ มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดถึงร้อยละ 93.6 รองลงมาคือบริเวณ พระนครศรีอยุธยา และ ปทุมธานี มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 88.4 และร้อยละ 87.7 ตามลำดับ ส่วนบริเวณสระบุรี เป็นบริเวณที่มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ต่ำ มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 48.4

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเข้าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2563

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเข้า
สมุทรปราการ	1,916,549.0	1,650,525.3	86.1%
ชลบุรี	1,391,006.0	1,122,058.3	80.7%
พระนครศรีอยุธยา	776,141.0	686,437.7	88.4%
ฉะเชิงเทรา	561,020.0	426,457.4	76.0%
กรุงเทพมหานคร	351,467.0	329,067.0	93.6%
ระยอง	229,033.0	180,882.0	79.0%
ปทุมธานี	152,248.0	133,567.6	87.7%
ขอนแก่น	139,902.0	139,902.0	100.0%
ลำพูน	112,000.0	51,692.3	46.2%
ปราจีนบุรี	60,020.0	60,020.0	100.0%
สระบุรี	47,615.0	23,036.0	48.4%
สุราษฎร์ธานี	47,231.0	47,231.0	100.0%
สมุทรสาคร	41,771.0	36,346.0	87.0%
นนทบุรี	3,120.0	1,396.0	44.7%

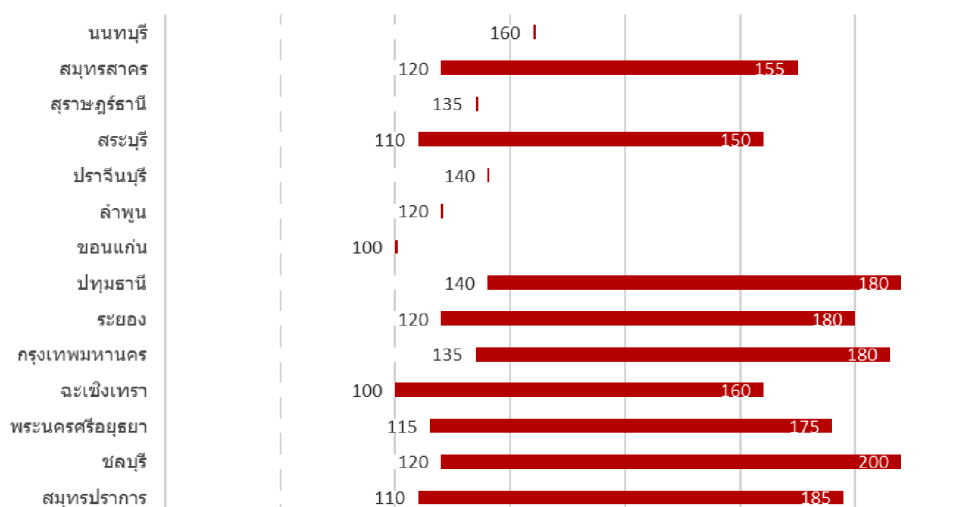
หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าคลังสินค้าให้เช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2563 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ บริเวณสมุทรปราการ มีราคาค่าเช่าที่สูงสุดอยู่ที่ 185 บาทต่อตารางเมตร ส่วนบริเวณจังหวัดระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งมีราคาสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร และ 160 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ ราคาค่าเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุด และสูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2563



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าแนวธุรกิจคลังสินค้าในช่วงปี 2563-2564 มีแนวโน้มทรงตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่ในช่วงก่อนเหตุการณ์ โควิด-19 จะขยายตัวต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ แต่ด้วยสถานการณ์โรคระบาดในปัจจุบันทำให้ภาคการลงทุนจากต่างประเทศมีการชะลอตัวลงบ้าง ประกอบกับการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้าในบางพื้นที่มีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้ คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงเช่าในอัตราเดิมหรือลดลงเล็กน้อยจนกว่าสถานการณ์โรคระบาดในปัจจุบันและภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตามปัจจัยหลักอีกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจคลังสินค้า คือ การฟื้นตัวของอุตสาหกรรม การผลิตในบางประเภท กล่าวคือ ธุรกิจยานยนต์ ที่มีการฟื้นตัวในปี 2560 ทำให้โรงงานที่ทำการผลิตรถยนต์เริ่มเพิ่มจำนวนการผลิต เมื่อโรงงานรถยนต์เพิ่มจำนวนการผลิต จึงส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจโรงงานที่ผลิตอะไหล่ หรือชิ้นส่วนที่ใช้ในการผลิตรถยนต์ ในทางกลับกันจำนวนการผลิตรถยนต์ที่ลดลงในปี 2562 และยอดจำหน่ายรถยนต์ในปี 2563 ที่ลดลงจากผลกระทบสถานการณ์โควิด-19 อาจส่งผลให้การขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้องลดลงตามไปด้วยเช่นกันและส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้คลังสินค้าสำเร็จรูปในระยะถัดไป ทั้งนี้เมื่อดูจากตัวเลขของจำนวนตู้คอนเทนเนอร์นำเข้าและส่งออกผ่านท่าเรือแหลมฉบัง ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 พบว่ามีจำนวนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่วนหนึ่งมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ที่ส่งผลต่อการนำเข้า ส่งออกสินค้า โดยรวม อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการคลังสินค้าในพื้นที่ภาคตะวันออกในระยะถัดไป อย่างไรก็ตามความสำเร็จของวัคซีน โควิด-19 จะมีส่วนช่วยคลี่คลายสถานการณ์ปัจจุบัน ให้ปรับตัวดีขึ้น แม้ว่าตัววัคซีนจะส่งผลโดยตรงให้กับ ธุรกิจท่องเที่ยวและการโรงแรม แต่การที่ผู้คนสามารถเดินทางข้ามแดนได้เหมือนสถานการณ์ปกติ จะช่วยส่งผลให้การขับเคลื่อนเศรษฐกิจเป็นไปด้วยดี และคาดการณ์ว่าจะช่วยกระตุ้นเม็ดเงินการลงทุนเข้ามายังภาคอุตสาหกรรม

สำหรับปัจจัยอื่นๆ ที่ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) คือ นโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาสนามบิน การพัฒนาไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ทั้งนี้หากโครงการดังกล่าวประสบผลสำเร็จจะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน ซึ่งอาจดึงดูดให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตามแนวชายแดน และพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง ไม่ว่าจะเป็นกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ หรือจังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ และการลงทุนของนักลงทุนในพื้นที่อย่างไรก็ตามการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ และระบบไอทีเข้ามาช่วยในการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้า ถือเป็นสิ่งจำเป็นต่อผู้ประกอบการที่จะช่วยพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้สามารถบริหารจัดการคลังสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และให้บริการได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งที่จะมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต นอกจากนี้การหาพันธมิตรทางธุรกิจ และการร่วมทุนทางการค้ากับบริษัทข้ามชาติหรือบริษัทไทยขนาดใหญ่ยังเป็นช่องทางในการเสริมความแข็งแกร่งทางธุรกิจอีกด้วย ด้านการลงทุนธุรกิจพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้าสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการเข้ามาขยายการลงทุนคลังสินค้าของผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม ก่อให้เกิดการแข่งขันด้านราคามีแนวโน้มสูงขึ้นและการปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดในบางพื้นที่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs นอกจากนี้ ผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางกลุ่มอาจมีความเสี่ยงต่อการสูญเสียส่วนแบ่งตลาด จากพฤติกรรมของผู้เช่าใช้คลังสินค้าที่มีแนวโน้มต้องการบริการเสริมอื่นๆ ในลักษณะที่ครบวงจรมากขึ้น นอกเหนือจากการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับตัวโดยอาจต้องหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ในระยะยาว

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

๗๕

12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร

13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 13.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ ทั้งนี้เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)
- 13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 13.3 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 13.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- เงินปันผล จำนวน 28 ครั้ง อัตราการจ่ายปันผลต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 3.5100 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 5,852.53 ล้านบาท
- เงินลดทุน จำนวน 21 ครั้ง อัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 0.9759 บาท/หน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 954.76 ล้านบาท

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2557

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	8 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2557	29 พฤษภาคม 2558	0.0282	-	0.0282
รวม			0.0282	-	0.0282

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2558

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2558	29 พฤษภาคม 2558	0.1812	-	0.1812
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2558	9 กันยายน 2558	-	0.1860	0.1860
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2558	18 ธันวาคม 2558	0.0083	0.1807	0.1890
4	1 ตุลาคม - 31 ตุลาคม 2558	18 ธันวาคม 2558	0.0587	-	0.0587
5	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2558	15 มีนาคม 2559	0.0565	0.0052	0.0617
รวม			0.3047	0.3719	0.6766

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2559

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2559	27 พฤษภาคม 2559	0.0292	0.1610	0.1902
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2559	25 สิงหาคม 2559	0.1733	0.0217	0.1950
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2559	25 พฤศจิกายน 2559	0.1696	0.0249	0.1945
4	1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2559	20 ธันวาคม 2559	0.0930	-	0.0930
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2559	22 มีนาคม 2560	0.0741	0.0124	0.0865
รวม			0.5392	0.2200	0.7592

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2560	23 พฤษภาคม 2560	0.1205	0.0740	0.1945
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2560	23 สิงหาคม 2560	0.1705	0.0240	0.1945
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2560	22 พฤศจิกายน 2560	0.1705	0.0240	0.1945
4	1 ตุลาคม - 31 ตุลาคม 2560	12 ธันวาคม 2560	0.0617	-	0.0617
5	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2560	23 มีนาคม 2561	0.0865	0.0115	0.0980
รวม			0.6097	0.1335	0.7432

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	25 พฤษภาคม 2561	0.1245	0.0700	0.1945
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2561	23 สิงหาคม 2561	0.1745	0.0200	0.1945
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2561	23 พฤศจิกายน 2561	0.1775	0.0170	0.1945
4	1 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2561	18 ธันวาคม 2561	0.0920	-	0.0920
5	16 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2561	25 มีนาคม 2562	0.0705	0.0125	0.0830
รวม			0.6390	0.1195	0.7585

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2563

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	2 มิถุนายน 2563	0.1715	0.0200	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	27 สิงหาคม 2563	0.1780	0.0135	0.1915
3	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	23 พฤศจิกายน 2563	0.1915	-	0.1915
4	1 ตุลาคม - 31 ตุลาคม 2563	14 ธันวาคม 2563	0.0638	-	0.0638
5	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2563	22 มีนาคม 2564	0.1195	-	0.1195
รวม			0.7243	0.0335	0.7578
รวมทั้งหมด			3.5100	0.9759	4.4859

ข้อมูลอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.5%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ¹ ค่าคอมมิชชั่นในกรณีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดหาผู้เช่า ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)	ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีการจัดกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	-

¹ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่ใช่ผู้เช่า) และภายนอกอาคาร

การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Major Repair or Maintenance) รวมถึง ค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้บริการ หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการจ้างบริการของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เช่น

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทความปลอดภัย
- การว่าจ้างคนสวน หรือบริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
- การเก็บ และกำจัดขยะ
- การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ ทั้งนี้ ไม่รวมถึง
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งระบบต่างๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง หลังคา) เป็นต้น

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทนสุทธิ			รายครึ่ง	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดการงาน หรือบริจักษ์	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินทุน หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์			รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ - ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ออกหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-

ข้อมูลอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
			เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำการक्रमในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึง ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-
5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์การ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-
6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-
7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-
8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
10) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือ โอนสิทธิ	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
11) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนหลักทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง
12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง

คำขอร้อง และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อมูลเบื้องต้น			รายละเอียด		รายการ
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการชำระเงิน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตาม ห่วงใยหรือการดำเนินการตาม กฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายใน การดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษา สิทธิของผู้ถือหุ้นหรือหนี้สิน ผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ กองทรัสต์	-	-	-	ตามที่ยั่งยืน	ตามที่ยั่งยืน	
19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินงานและการบริหาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึง การค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึด ทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการกอง ทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดี ทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย แก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียน จำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียน ต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่าย ในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่ยั่งยืน	ตามที่ยั่งยืน	

คำอธิบาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ข้อมูลของทรัพย์สิน				รายครั้ง	
	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำการक्रमในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
20) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนิติของทรัพย์สินที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
21) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการจัดระเบียบกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

15. รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ กท.อ.640303

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 11 มีนาคม 2564

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดบลิเวเฮเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดบลิเวเฮเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท



(นายวิทวัส จักรวิรายนิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

16. ข้อมูลการกิจกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า อันเป็นรายการระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้อำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีรายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท จากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏดังนี้

16.1 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกับฝ่ายของกองทรัสต์ WHART กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

16.1.1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และหรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- 1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงินไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.1) ค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ในปี 2557	ทรัพย์สินที่กระทำให้ในนามของกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่	4,385.24 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง)	การลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์ได้ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินล่าสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 3.92 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคต	
	(1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2			
	(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)			
	(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)			

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.2) ค่าซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งหนึ่งของกองทรัสต์ในปี 2558 ทรัพย์สินซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งนี้ โดยทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลกรฟลิคตร กม.4) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	4,645.91 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียน รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า ที่มีศักยภาพบนทำเล ที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้เช่า และมีอัตราค่าเช่าที่ค่อนข้างสูง โดยโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้น	ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในการเพิ่มทุนครั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดซื้อโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 8.53 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินงานที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายอื่น

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.3) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ในปี 2559 ทรัสต์ซึ่งกระทำให้นามของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)		4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้เคียงท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง และบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย ถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ต่อไป	ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง มีราคาเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.4) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่สามของกองทรัสต์ในปี 2560 ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และสัญญาจ้างงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ “WHA Group” เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมซึ่งได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และอาคาร M) (3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) (4) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	3,090.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้งสี่โครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมซึ่งที่สามที่ราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินมูลค่าที่จัดทำได้โดยผู้ประเมินประมาณร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน		มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสะดวกสูงสุดของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงินไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.5) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ในปี 2561 ทรัพย์สินที่จะทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างกองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจ้างกองทรัสต์เป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัท เจ้าของทรัพย์สิน เพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ประมาณ 2 กม.35 เฟส 1) (2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) (4) โครงการ DSG HSIL		4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง)	การเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์จากการประกอบกิจการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในราคาเช่าลงทุนรวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันประมาณร้อยละ 7.84 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเช่าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.6) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งล่าสุดของกองทรัสต์ในปี 2562 ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สินเป็นการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ได้แก่ (1) โครงการอาคารโรงงาน DTS (2) โครงการอาคารโรงงาน Roechling (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิลิตร กม.3 เฟส 1) (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิลิตร กม.3 เฟส 2) (5) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้งห้าโครงการมีคุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นและช่วยกระจายความเสี่ยงของกองทรัสต์ WHART จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง เป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,880.25 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินราคาต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระคิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็น และความเหมาะสมผลของรายการ	โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.7) การซื้อทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่หก ของกองทรัสต์ในปี 2563 จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายจะขายที่ดินและบ้านพัก สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและบ้านพัก ข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดินและบ้านพักก็เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน สัญญาจ้างรถบรรทุกและ สิ่งปลูกสร้าง กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อเข้า ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistocs Center (แหล่งมั่งงิ่ 1) (2) โครงการ WHA Mega Logistocs Center (แหล่งมั่งงิ่ 2) (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม การจัดทะเบียน รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกเป็นการลงทุนในทรัพย์สิน ที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการมีคุณภาพของอาคาร คลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบัน ของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเล ที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงสะดวก รวมถึงการบริการ อย่างครบวงจร โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมส่วนนี้เป็นโครงการที่มีศักยภาพ ในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและ ผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความ มั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง เป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายอื่นต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ในราคาเข้าลงทุนรวม ไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของ ทรัพย์สินต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุน ที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิ ในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็น การเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทน แก่ผู้ถือหุ้นรายอื่น WHART ในอนาคต อีกทั้งราคา ดังกล่าว ยังเป็นราคาที่สมเหตุสมผล โดยเป็นมูลค่า ที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2) ค่าเช่าช่วงที่ดินในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายการค่าเช่าช่วงที่ดิน - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเดิมเป็นผู้เช่าที่ดินบางส่วนจำนวน 5 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753, 36754) กับเจ้าของที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลักเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการ DKSH Consumer และ DKSH 3M ต่อมากองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และได้ทำสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะเปลี่ยนตัวผู้เช่าที่ดินในสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก - สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 23 ปี 11 เดือน 2 วัน โดยมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนกับกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน - หลังจากกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- สัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดสัญญาตามสัญญาเช่าหลัก คือ วันที่ 23 มกราคม 2579 โดยอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวนที่กำหนดไว้ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินซึ่งเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จะต้องจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน - ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าระยะเวลาของสัญญาเพียงพอต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ WHART และอัตราค่าเช่าเหมาะสมเนื่องจากเท่ากับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงจ่ายค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก

3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าและบริการ ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้ - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อรับค่าเช่าคลังสินค้าและค่าเช่าพื้นที่หลังคาตามเงื่อนไขในสัญญา
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า หรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุนั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นวทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินจึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- สำหรับอัตราค่าเช่าอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน หรืออัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น

- ระยะเวลาการเช่าอาคารเป็นเวลา 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน
- การวางเงินประกันการเช่าดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า

4) สิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันลงทุน (สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) และไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันลงทุน สำหรับโครงการอื่นๆ นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี)

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการข้างต้นยังไม่มีผู้เช่า โดยหาก ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเพิ่มยังไม่มีผู้เช่าหลังคาดังกล่าวจากกองทรัสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นเวลาตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ สำหรับเงื่อนไขระยะเวลาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากการสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว

- การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังคานั้นจะสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ดินที่ตกลงรับชำระค่าเช่า ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งถือว่าเหมาะสม

5) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สามในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาเพื่อให้สิทธิแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาเพื่อให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	ได้เช่าหลังคา ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระค่าเช่า หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่า รายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการจะช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการให้เช่า หลังคาแก่ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เนื่องจากการให้เช่าหลังคาดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ กองทรัสต์ WHART จึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART การ ดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือ หน่วยทรัสต์ WHART ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร การแก้ไขเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคา จึงเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีคล่องตัวที่จะ พิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ทำสัญญาเช่ากับดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น การเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคาไว้ล่วงหน้ามีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปเพื่อ ประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความคล่องตัว และช่วยให้กองทรัสต์ WHART ประหยัด ค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร อันเนื่องมาจากการให้เช่าหลังคาซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ WHART ที่ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือ หน่วยทรัสต์ WHART
---	---

6) การให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3))

ลักษณะของรายการระหว่างกัน ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด (“WHA Infonite”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 89.99 เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคาร D1 ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) การให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้ผู้ประกอบการบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) จะส่งผล ให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคง เนื่องจากสัญญาเช่าและบริการ เป็นสัญญาระยะยาว ช่วยลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่า และเป็นการเปิดตลาดผู้เช่าใหม่ให้กับ กองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ไม่เคยมีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจนี้มาก่อน ซึ่ง ในปัจจุบัน ธุรกิจบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) กำลังเป็นที่ต้องการของตลาด อันเนื่อง มาจากวิถีธุรกิจในยุคดิจิทัล อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นอัตราที่สะท้อนระยะเวลาของ สัญญาที่ค่อนข้างยาว ซึ่ง WHA Infonite ทำสัญญาเช่ากับทางกองทรัสต์เป็นระยะเวลายาว ถึง 8 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และมีสิทธิในการต่อสัญญา เป็นระยะเวลาอีก 8 ปี โดยมีอัตราการขึ้นค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 8 ทุก 3 ปี ซึ่งเงื่อนไข ดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลาที่ต่อสัญญา การมีสัญญาระยะยาวที่มีความชัดเจนในการขึ้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว
---	---

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) พื้นที่เช่ารวมประมาณ 10,000,000 ตารางเมตร
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งที่ผ่านๆ มา

7) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้างดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 30 ปี - ในปี 2561 กองทรัสต์ WHART ได้มีการต่อสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ Kao และ Triumph ที่สิ้นสุดสัญญาในวันที่ 13 ธันวาคม 2561 โดยต่อสัญญาออกไปอีก 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 14 ธันวาคม 2561 - 13 ธันวาคม 2566
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการบริหารทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและ/หรือผู้บริหารงานในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART มาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ - ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	

	- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น และมีอัตราที่ไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพโดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และระยะเวลาว่าจ้าง 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา
--	--

16.1.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายต่างจ่าย - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ - กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีความประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ ประกอบกับผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้ • อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ • อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ

- อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์
- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ในต่างประเทศ

16.1.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- รายได้ค่าเช่าหลังคา
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ WHART พื้นที่เข้าร่วม 8,371 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) อัตราค่าเช่า 3 บาท/ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ
- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.4 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- รายได้ค่าเช่าหลังคา
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ พื้นที่เข้าร่วม 8,624.30 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร

ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ

	- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว
--	--

16.1.5 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่าหลังคา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์พื้นที่เข้าร่วม 8,620.20 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.1.6 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	- รายได้ค่าเช่า - ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เช่าทำสัญญาโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของบริษัทดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 17 จำกัด พื้นที่เข้าร่วม 10,833.33 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61)
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ - ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว

16.2 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

16.2.1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม

1) รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร

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

2) ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจเข้ากู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ได้
มูลค่ารายการระหว่างกัน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มียอดเงินกู้ยืมกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มจำนวน 2,161.90 ล้านบาท
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินระยะสั้น โดยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5 และอัตราดอกเบี้ยในช่วง 5 ปีแรกของอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้ และอาจมีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน (แล้วแต่กรณี)
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART โดยเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยสัญญาเงินกู้ที่เข้าทำรายการมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART

16.2.2 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

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

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าจากดบับลิคเฮอเอ คอร์ปอเรชั่น ตามสัญญาตกลงกระทำการ ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ รายได้ค่าเช่าหลังคาและค่าเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จากบริษัทร่วมทุนข้างต้น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของดบับลิคเฮอเอ คอร์ปอเรชั่น รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของ ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.3 เรื่องนโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 10 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 11 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 40,218 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.42 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้ผู้ประเมินอิสระมาทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.3 ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด	ข้าพเจ้าปฏิบัติงานดังต่อไปนี้เพื่อตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ • ประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ 1) ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรสุทธิ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
 - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
 - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
- 2) ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
- 3) ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ที่อธิบายถึงเกณฑ์การจัดทำงบการเงินซึ่งเกี่ยวกับการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

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

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



รณภพ ปัญญานานุศาสตร์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435
กรุงเทพมหานคร
22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	12	13,815,184	1,174,487,453
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11	40,218,448,584	35,846,206,577
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13	1,576,753,003	279,579,732
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		244,851,493	367,639,565
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		347,480,709	314,951,981
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		61,645,016	88,261,783
สินทรัพย์อื่น		132,004,094	83,101,965
รวมสินทรัพย์		42,594,998,083	38,154,229,056
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		129,026,605	92,450,722
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		74,776,099	74,104,677
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,099,849,286	1,026,389,620
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	14	2,127,587,965	1,492,003,409
หุ้นกู้ สุทธิ	15	7,996,240,010	7,993,350,929
หนี้สินตามสัญญาเช่า		669,065,386	-
หนี้สินอื่น		85,286,135	160,139,379
รวมหนี้สิน		12,181,831,486	10,838,438,736
สินทรัพย์สุทธิ		30,413,166,597	27,315,790,320
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	16	29,084,083,653	26,517,244,550
กำไรสะสม	16	1,329,082,944	798,545,770
สินทรัพย์สุทธิ		30,413,166,597	27,315,790,320
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.9518	10.6926
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	16	2,776,997,063	2,554,629,507

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การแสดงรายละเอียดเงินทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
16. โครงการ DKSH บางปะอิน	30-2-53 ไร่	602,041,355	719,429,658	1.79
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา				
17. โครงการ DSG	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,413,463,953	3.51
ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี				
18. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,347,346,771	3.35
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
19. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	12-2-52 ไร่	588,412,570	621,000,000	1.54
ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี				
20. โครงการ Omada Areospace Factory (ระยอง)	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	888,881,114	2.21
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง				
21. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1)	17-0-15 ไร่	735,362,033	784,581,168	1.95
ที่ตั้ง ตำบลบางกะเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร				
22. โครงการ DSG HSIL	15-0-0 ไร่	489,293,546	463,150,043	1.15
ที่ตั้ง ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี				
23. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,363,049,426	5.87
ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา				
24. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	43-2-54.5 ไร่	907,617,799	814,928,521	2.03
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ				
25. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,071,238,172	5.15
ที่ตั้ง ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				
26. โครงการอาคารโรงงาน Roechling	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	344,935,078	0.86
ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี				
27. โครงการอาคารโรงงาน DTS	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	268,847,359	0.67
ที่ตั้ง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี				
28. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)	56-2-47.4 ไร่	1,128,331,900	1,047,477,297	2.60
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ				
29. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,082,614,854	2.89
ที่ตั้ง ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประมาณรายละเอียดยื่นลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การแสดงรายละเอียดการลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 ที่ตั้ง แขวงคลองสามพระเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,072,000,000	2.90
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,420,900,000	3.84
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,935,819,867	1,878,000,000	5.07
4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,733,000,000	7.38
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16 ไร่	1,290,435,829	1,207,800,000	3.26
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12 ไร่	867,580,384	880,000,000	2.38
7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,494,000,000	4.04
8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ที่ตั้ง แขวงคลองสามพระเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	2,871,000,000	7.76
9. โครงการ Kao ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,189,000,000	3.21
10. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	954,000,000	2.58
11. โครงการ Triumph ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	29-3-91.2 ไร่	752,039,707	838,000,000	2.26
12. โครงการ Ducati ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	820,000,000	2.21
13. โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ที่ตั้ง ตำบลศรีระงะเขใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,128,053,457	1,179,000,000	3.19
14. โครงการ Healthcare ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,797,042,056	1,845,000,000	4.98
15. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,439,927,992	1,409,000,000	3.81

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงผลรายละเอียดเงินทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
		ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
16. โครงการ DKSH บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	602,041,355	648,000,000	1.75
17. โครงการ DSG ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมตำบลเลี้ยวขอละครบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,392,000,000	3.76
18. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,316,000,000	3.55
19. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52 ไร่	588,412,570	599,000,000	1.62
20. โครงการ Omada Areospace Factory (ระยอง) ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	905,000,000	2.44
21. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1) ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15 ไร่	735,362,033	739,000,000	2.00
22. โครงการ DSG HSIL ที่ตั้ง ตำบลบวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	464,000,000	1.25
23. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,211,000,000	5.97
24. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5 ไร่	907,617,799	871,000,000	2.35
25. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ที่ตั้ง ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,051,478,932	5.54
26. โครงการอาคารโรงงาน Roechling ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	369,850,510	1.00
27. โครงการอาคารโรงงาน DTS ที่ตั้ง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	295,742,010	0.80
28. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56-2-47.4 ไร่	1,128,331,900	1,128,331,900	3.05
29. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) ที่ตั้ง ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,065,103,225	2.88
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		35,606,637,246	35,846,206,577	96.83

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	วันที่ครบกำหนด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	มูลค่าเงินลงทุน
		บาท	บาท		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 12)					
เงินลงทุนในกองทุนรวม					
กองทุนเปิดทหารไทย ธนเพิ่มทุน	ไม่มี	387,507,214	394,468,566		1.06
กองทุนเปิดกรุงศรีแอดทีฟตราสารหนี้	ไม่มี	275,000,000	276,931,116		0.75
กองทุนเปิดทหารไทย ธนไปบูลย์	ไม่มี	500,000,000	503,087,771		1.36
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,162,507,214	1,174,487,453		3.17
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		36,769,144,460	37,020,694,030		100.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า		2,485,477,506	2,201,633,009
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ		27,834,413	33,315,223
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกงกระทำการ		38,201,053	28,288,870
รายได้ดอกเบี้ย		4,451,417	575,450
รวมรายได้		2,555,964,389	2,263,812,552
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		54,256,461	92,427,238
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18, 20	58,797,740	50,893,240
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	18, 20	40,653,884	40,714,592
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	18	5,625,879	6,442,667
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	18, 20	69,277,096	54,593,238
ค่าใช้จ่ายอื่น		202,742,759	128,272,078
ต้นทุนทางการเงิน		293,892,849	342,495,062
รวมค่าใช้จ่าย		725,246,668	715,838,115
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,830,717,721	1,547,974,437
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	12, 16	9,736,220	30,381,691
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	16	437,843,386	336,235,293
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		447,579,606	366,616,984
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,278,297,327	1,914,591,421

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,830,717,721	1,547,974,437
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	12, 16	447,579,606	366,616,984
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,278,297,327	1,914,591,421
การเพิ่มทุน	16	2,683,074,745	5,113,127,293
การคืนทุน	16	(116,235,642)	(220,348,518)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16,17	(1,747,760,153)	(1,474,906,088)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		3,097,376,277	5,332,464,108
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		27,315,790,320	21,983,326,212
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		30,413,166,597	27,315,790,320

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,278,297,327	1,914,591,421
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	16	(437,843,386)	(336,235,293)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	12,16	(9,736,220)	(30,381,691)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(3,284,454,684)	(4,917,506,577)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	12	(1,160,000,000)	(7,640,777,422)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	12	2,304,505,045	7,628,888,180
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		122,788,072	116,850,561
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(32,528,728)	(48,549,477)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		26,616,767	(2,788,662)
สินทรัพย์อื่น		(48,902,129)	181,196
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		671,422	4,580,125
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		73,459,666	67,702,456
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		53,170,410	(50,197,351)
หนี้สินอื่น		(74,853,244)	33,821,124
ดอกเบี้ยจ่าย		293,892,849	342,495,062
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		105,083,167	(2,917,326,348)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	14	2,161,900,000	180,000,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	14	(9,402,186)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	14	(1,521,900,000)	(3,924,800,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	15	-	3,800,000,000
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	15	-	(4,752,286)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(10,046,777)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(289,948,668)	(278,405,389)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	16	2,735,120,939	5,113,127,293
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน		(9,637,409)	(132,670,380)
เงินสดจ่ายคืนทุน	16	(116,235,642)	(220,348,518)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16,17	(1,747,760,153)	(1,474,906,088)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		1,192,090,104	3,057,244,632
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		1,297,173,271	139,918,284
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		279,579,732	139,661,448
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	13	1,576,753,003	279,579,732
รายการที่ใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า		54,089,260	-
เจ้าหน้าที่ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		42,408,785	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ในวันเดียวกัน

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

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 10

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

อย่างไรก็ตาม กองทริสต์ฯ นำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับรายการสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งกองทริสต์ฯ เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 40,218 ล้านบาท

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวไว้ในเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน กองทริสต์ฯ นำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยกองทริสต์ฯ เลือกการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงยอดยกมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และไม่ได้ทำการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ทั้งนี้กองทริสต์ฯ ได้ทำการปรับปรุงรายการและจัดประเภทรายการใหม่ตามข้อกำหนดของแนวปฏิบัติทางบัญชีในยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ของงบแสดงฐานะการเงิน ทั้งนี้ ผลกระทบของการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติไม่มีสาระสำคัญ ยกเว้นเรื่องดังต่อไปนี้

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ไม่มีการแสดงข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญตามรูปแบบที่กำหนดไว้ในตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน เนื่องจากแนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้กำหนดไว้

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทริสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทริสต์ฯ ในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงิน โดยกองทริสต์ฯ ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ทั้งนี้ ผลกระทบที่เกิดจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดหลักการใหม่ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทรัสต์ฯ เคยบันทึกการจ่ายดังกล่าวไว้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 5 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น ให้กองทรัสต์ฯ ทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้างจ่ายคงเหลือ 245 ล้านบาท หากกองทรัสต์ฯ ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิจะเท่ากับ 30,194 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 10.8727 บาทต่อหน่วย

4 ผลกระทบจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวดโดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้ทำการปรับปรุงรายการและจัดประเภทรายการใหม่ตามข้อกำหนดของแนวปฏิบัติทางบัญชีในยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ของงบแสดงฐานะการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบของการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต้องบแสดงฐานะการเงิน เป็นดังนี้

	รายการปรับปรุง		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2562	และการจัดประเภท รายการใหม่ จากสัญญาเช่า	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2563
	ตามที่รายงานไว้เดิม	จากสัญญาเช่า	ตามที่ปรับปรุงใหม่
	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม			
มูลค่ายุติธรรม	35,846,206,577	569,951,233	36,416,157,810
รวมสินทรัพย์	35,846,206,577	569,951,233	36,416,157,810
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	625,022,904	625,022,904
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	92,450,722	(55,071,671)	37,379,051
รวมหนี้สิน	92,450,722	569,951,233	662,401,955

สัญญาเช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระคิดลดด้วยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่มที่กองทรัสต์ฯ นำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ อัตราร้อยละ 3.00 ถึง 4.00 ต่อปี

	บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	903,341,266
หัก: ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำใช้เป็นครั้งแรก	(278,318,362)
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	625,022,904

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ เลือกที่จะรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยจำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าหรือค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

5.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน และอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

การด้อยค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

5.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ฯ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่ยังรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

5.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่ มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

5.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

5.5 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามที่จ่ายจริงที่เกิดขึ้นวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

5.6 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้ออนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

5.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

5.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้ขดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ

กองทรัสต์ฯ ได้รับขดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี - 25 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค่ารับของกองทรัสต์ฯ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

5.10 การจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นั้นแบ่งเป็นเงินปันผลสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และเงินปันผลระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นหมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่กำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

7 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

8 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

8.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 14 และหมายเหตุข้อ 15

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2563 ล้านบาท	พ.ศ. 2562 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(11)	(26)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	20	36

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

8.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

เงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ฯ เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการพิจารณาการจัดอันดับด้านเครดิตของเงินลงทุนเหล่านั้นอย่างสม่ำเสมอว่ามีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นหรือไม่

8.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ กระแสเงินสดที่แสดงภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นกระแสเงินสดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	มูลค่าตาม					
	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	บัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	11,205,000	2,150,695,000	-	2,161,900,000	2,127,587,965
หุ้นกู้	-	3,500,000,000	4,000,000,000	500,000,000	8,000,000,000	7,996,240,010
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	103,141,814	254,600,482	540,797,068	201,309,922	1,099,849,286	1,099,849,286
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	38,262,877	163,245,284	760,387,566	961,895,727	669,065,386
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	129,026,605	-	-	129,026,605	129,026,605
หนี้สินอื่น	-	85,286,135	-	-	85,286,135	85,286,135
รวมหนี้สินทางการเงิน	103,141,814	4,018,381,099	6,854,737,352	1,461,697,488	12,437,957,753	12,107,055,387

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

9 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	40,218,448,584	40,218,448,584
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	13,815,184	-	13,815,184
รวมสินทรัพย์	-	13,815,184	40,218,448,584	40,232,263,768
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	35,846,206,577	35,846,206,577
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	1,174,487,453	-	1,174,487,453
รวมสินทรัพย์	-	1,174,487,453	35,846,206,577	37,020,694,030

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

9.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

9.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

9.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

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

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

10 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	35,846,206,577	30,593,967,592
ผลกระทบจากการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชี (หมายเหตุ 4)	569,951,233	-
ยอดต้นปีตามที่ปรับปรุงใหม่	36,416,157,810	30,593,967,592
ลงทุนเพิ่ม	3,330,215,764	4,910,506,577
ส่วนปรับปรุง	8,328,180	7,000,000
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
- จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	763,433,423	334,732,408
- จากการกระทบยอดทางบัญชี	(299,686,593)	-
ยอดสิ้นปี	40,218,448,584	35,846,206,577

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนมูลค่า 4,957 ล้านบาท (พ.ศ. 2562: 4,821 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 14

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

โครงการ	ชื่อย่อ (ไม่-งาน-ค่างาน)	รูปแบบ การลงทุน	รูปแบบการลงทุน ยดามสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่อาคาร พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า อาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่เริ่ม การก่อสร้าง	ราคาซื้อประเมิน สมาคมเครื่องฯ (บาท)	วันที่ประเมิน สมาคมฯล่าสุด	ราคาประเมิน สมาคมฯล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาด) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
13) โครงการอาคารคลังสินค้า Koo	46-3-81	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	42,310.44	-	-	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,189,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,225,000,000	36,000,000
14) โครงการ WHA Mega Logistics (พม.ของ ธกส.)	39-0-18	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง	38,856.00	-	-	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	854,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	883,000,000	29,000,000
15) โครงการอาคารโรงงาน Triumph	29-3-91.2	กรมที่ดิน	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	14,320.80	-	-	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	838,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	753,000,000	(85,000,000)
16) โครงการอาคารโรงงาน Ducati	27-1-53.4	กรมที่ดิน	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 2 หลัง	20,285.00	-	-	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	820,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	857,000,000	37,000,000
17) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer และ DKSH 3M	83-0-81	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง - อาคารสำนักงาน 1 หลัง - อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	73,022.44	-	-	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,179,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,191,000,000	12,000,000
18) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare	47-0-66	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้า 2 หลัง	52,706.84	-	-	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,845,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,883,000,000	38,000,000
19) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน	30-2-53	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	36,000.00	-	-	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	648,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	720,000,000	72,000,000
20) โครงการ DSG	48-0-28.5	กรมที่ดิน	- อาคารโรงงานสำนักงานและ คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	55,372.40	-	-	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,382,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,433,000,000	41,000,000
21) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พชราม 2 กม. 35 เขต 1)	17-0-15	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	14,084.00	4,888.00	9,100.00	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	739,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	791,600,000	52,600,000
22) โครงการ DSG HSL	15-0-0	กรมที่ดิน	- อาคาร - อาคารคลังสินค้าโรงงานและ สำนักงาน 1 หลัง	16,620.00	8,984.00	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	484,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	471,560,000	7,560,000
23) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	98-1-44	กรมที่ดิน	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	86,223.61	-	-	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	2,211,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,399,000,000	188,000,000
24) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนาตราด กม.23)	43-2-54.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และ สำนักงาน 2 หลัง	39,607.00	-	28,112.00	1 มีนาคม พ.ศ. 2562	871,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	825,370,000	(45,630,000)

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับลิเวเฮขอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่า อาคารที่ใช้ สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า สถานอรรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนลึก (ตารางเมตร)	ราคาซื้อ/ประเมิน ส่วนหาคร้ก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน ส่วนหาคร้ก่อน	ราคาประเมิน ส่วนหาคร้สุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
25) โครงการ WHA Mega Logistics Center (เขตทวีจิตต์ กม.3 เฟส 2)	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน 4 หลัง	73,049.00	-	61,482.00	2,051,478,932	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,074,500,000	23,021,068
26) โครงการอาคารโรงงานRoachling	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน 1 หลัง	9,977.00	-	-	369,850,510	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	348,000,000	(21,850,510)
27) โครงการอาคารโรงงานDTS	6-0-77.4	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน 1 หลัง	6,431.00	-	-	295,742,010	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	271,000,000	(24,742,010)
28) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)	56-2-47.4	สิทธิการเช่า	- คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน 2 หลัง	50,628	-	-	1,128,331,900	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,051,280,000	(77,051,900)
29) โครงการ WHA Mega Logistics Center (เขตทวีจิตต์ กม.3 เฟส 1)	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - สถานอรรถ	16,152.44	2,983.29	10,000.00	1,065,103,225	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,082,700,000	17,596,775
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี										
30) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	21-1-70.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - สถานอรรถ	19,599.00	3,055.00	-	590,829,387	-	-	-
31) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	50-0-0	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 1 หลัง	44,783.00	-	-	1,005,180,686	-	-	-
32) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)	44-0-91.8	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 4 หลัง	64,407.00	-	-	1,680,116,422	-	-	-
รวมการกำไร/ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุน									763,433,423	

* มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปีซึ่งแสดงด้วยราคาซื้อ ณ วันที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(1,440)	(1,375)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	1,545	1,478
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(797)	(549)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	918	631

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,513,311,919	2,263,237,102
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	123,533,557	147,020,476

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	2,413,773,530	2,306,759,311
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	5,092,549,296	4,653,542,059
เกินกว่า 5 ปี	3,206,290,221	3,152,949,268
รวม	10,712,613,047	10,113,250,638

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

12 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	1,174,487,453	1,130,713,635
ลงทุนเพิ่ม	1,160,000,000	7,640,777,422
จำหน่ายเงินลงทุน	(2,304,505,045)	(7,628,888,180)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	9,736,220	30,381,691
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(25,903,444)	1,502,885
ยอดสิ้นปี	13,815,184	1,174,487,453

13 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เช็คในมือ	561,569	-	6,602,336	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	573,107,190	0.05 - 0.40	272,949,842	0.22 - 0.37
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	702,600,911	0.40	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	29,635	-	27,554	-
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	300,453,698	0.40	-	-
รวม	1,576,753,003		279,579,732	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

14 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	1,492,003,409	5,162,441,036
เพิ่มขึ้น	2,161,900,000	180,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(1,521,900,000)	(3,924,800,000)
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(9,402,186)	-
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่าย	4,986,742	74,362,373
ยอดสิ้นปี	2,127,587,965	1,492,003,409

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,162 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 1,522 ล้านบาท) โดยกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมหลักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและจ่ายชำระเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 2,128 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 1,492 ล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ห้า และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 640 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 180 ล้านบาท โดยใช้เงินสตรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งเดียวกันในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,342 ล้านบาท โดยใช้เงินสตรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่งในวันเดียวกัน

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 2.70 ถึงร้อยละ 3.19 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 2.70 ถึงร้อยละ 4.29 ต่อปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	450,000,000	480,000,000

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุ 11)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 11)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

15 หุ้นกู้ สุทธิ

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	7,993,350,929	4,195,811,408
เพิ่มขึ้น	-	3,800,000,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(4,752,286)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	2,889,081	2,291,807
ยอดสิ้นปี	7,996,240,010	7,993,350,929

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 8,103 ล้านบาท (พ.ศ. 2562: 8,124 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ร้อยละ 2.28 ถึงร้อยละ 3.40 ต่อปี (พ.ศ. 2562: ร้อยละ 2.29 ถึงร้อยละ 3.40 ต่อปี)

16 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 2,776,997,063 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 2,554,629,507 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0696 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	2,776,997,063	29,084,083,653	2,554,629,507	26,517,244,550
ยอดต้นปี	2,554,629,507	26,517,244,550	2,248,454,220	21,624,465,775
การเพิ่มทุน	222,367,556	2,683,074,745	306,175,287	5,113,127,293
การลดทุน	-	(116,235,642)	-	(220,348,518)
ยอดสิ้นปี	2,776,997,063	29,084,083,653	2,554,629,507	26,517,244,550

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0120 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 30,655,553 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 51,092,590 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2563

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลงทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0135 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 34,487,499 บาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2563

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	798,545,770	358,860,437
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,830,717,721	1,547,974,437
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (หมายเหตุ 12)	9,736,220	30,381,691
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุ 11, 12)	437,843,386	336,235,293
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 17)	(1,747,760,153)	(1,474,906,088)
ยอดสิ้นปี	1,329,082,944	798,545,770

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

17 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
		หน่วยทรัสต์		
		บาท	บาท	บาท
25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	0.0705	-	158,507,732
23 เมษายน พ.ศ. 2562	1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	0.1460	-	328,257,117
25 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	0.1715	-	385,589,783
29 ตุลาคม พ.ศ. 2562	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2562	0.1715	-	385,587,038
20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	1 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ถึง 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	0.0965	-	216,964,418
25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	0.0794	202,829,222	-
5 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2563	0.1715	438,093,648	-
30 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	1 เมษายน พ.ศ. 2563 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563	0.1780	454,689,770	-
30 ตุลาคม พ.ศ. 2563	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2563	0.1915	489,174,496	-
16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563	1 ตุลาคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 ตุลาคม พ.ศ. 2563	0.0638	162,973,017	-
			1,747,760,153	1,474,906,088

18 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค่าธรรมเนียม
นายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

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

19 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

20 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

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

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	นโยบาย
	บาท	บาท	การกำหนดราคา
รายได้			
รายได้เช่าและค่าบริการสัญญาตกลงกระทำการ			
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	20,228,975	13,851,574	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,120,226	575,450	ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
ค่าใช้จ่าย			
<u>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ</u>			
บริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	25,282,451	-	หมายเหตุ 18
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	58,797,740	50,893,240	หมายเหตุ 18
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u>			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	40,653,884	40,714,592	หมายเหตุ 18
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	69,277,096	54,593,238	หมายเหตุ 18
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	5,857,928	108,819,543	ราคาตลาด

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2563 บาท	พ.ศ. 2562 บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	573,136,825	272,977,396
<u>สินทรัพย์อื่น</u>		
บริษัท ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	66,768,755	56,716,878
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	10,738,546	9,343,483
บริษัท ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	1,928,262
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	6,955,000	7,456,741
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	73,446,022	24,681
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,161,900,000	180,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

21 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 2,140 ล้านบาท และ 4,922 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 11.52 และร้อยละ 20.56 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

22 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2562: สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าที่ดิน) ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	78,003,494	101,274,833
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	319,953,765	427,604,371
เกินกว่า 5 ปี	1,831,376,183	2,374,459,329
รวม	2,229,333,442	2,903,338,533

23 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ในอัตราหน่วยละ 0.1195 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 331.85 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2564

24 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564



บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

777 อาคาร ดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206

หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว

อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

โทรศัพท์ 02 753 3159 โทรสาร 02 753 3527

อีเมล whart@wha-rem.co.th

