



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร  
WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust



รายงานประจำปี 2564

# สารบัญ

1	กองทรัสต์	19
2	ทรัสต์	21
3	โครงสร้างของกองทรัสต์	22
4	ผู้จัดการกองทรัสต์	23
5	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	44
6	รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	54
7	นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	56
8	เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น	61
9	นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น	62
10	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	65
11	ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	71
12	ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	72
13	นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด	73
14	ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	76
15	รายงานความเห็นของทรัสต์	85
16	ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์	86

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2564

103

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)



# สารจากประธานคณะกรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

ปี 2564 ถือเป็นอีกหนึ่งปีที่มีความท้าทายเป็นอย่างมากสำหรับภาคธุรกิจทั่วโลก การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ปี 2564 เป็นอีกหนึ่งปีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ยังคงมีผลการดำเนินการอยู่ในระดับที่ดี ด้วยกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจที่หลากหลายมิติ ทำให้กองทรัสต์ WHART ยังคงสามารถบรรลุเป้าหมายในด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์และด้านการเงิน รวมถึงยังสามารถรักษาผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

กองทรัสต์ WHART เป็นหนึ่งในกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีผลการดำเนินงานอยู่ในระดับที่ดีเสมอมา โดยตั้งแต่ที่ได้ก่อตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์ WHART สามารถรักษาอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ให้อยู่ในระดับที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 มาโดยตลอด และในปี 2564 ซึ่งถือเป็นปีแห่งความไม่แน่นอน กองทรัสต์ WHART เองยังคงรักษาอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยได้ที่ร้อยละ 90 เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์อยู่ในภาคธุรกิจที่มีความมั่นคง อย่างกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน (Home Appliance) รวมถึงกลุ่มที่มีการเติบโตเป็นอย่างมากอย่างกลุ่ม E-commerce ซึ่งได้กลายมาเป็นกลุ่มผู้เช่าที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ณ สิ้นปี 2564

กองทรัสต์ WHART ยังได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) จำนวน 3 โครงการ มูลค่ารวม 5,549.7 ล้านบาทในเดือนธันวาคม 2564 โดยโครงการที่เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการมีพื้นที่เช่าอาคารรวม 184,329.0 ตารางเมตร และอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์อย่างทำเลถนนบางนา-ตราด ทำเลอ่าววงน้อย และทำเลจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งอยู่ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC และโครงการนี้ยังได้รับการประกาศให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษสำหรับธุรกิจ e-commerce ด้วย นอกจากนี้กองทรัสต์ยังจะได้กลุ่มผู้เช่าระดับ Premium อย่าง Alibaba Group Shopee และ TD Tawandang ด้วยสัญญาเฉลี่ยที่ยาวมากถึง 10.7 ปี ทำให้การสร้างรายได้ในระยะยาวของกองทรัสต์มีความแข็งแกร่งขึ้นอีกด้วย

หลังจากที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ทำให้มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) ของกองทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้นจาก 42,585.7 ล้านบาท เป็น 48,454.5 ล้านบาท และทำให้กองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินรวมมากที่สุด พื้นที่อาคารภายใต้การบริหารจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.58 ล้านตารางเมตร ด้านการบริหารกลุ่มผู้เช่า กลุ่มธุรกิจ e-commerce มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มจากร้อยละ 4.9 เป็นร้อยละ 15.8 และการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ซึ่งเป็น Global Mega Trend เป็นกลยุทธ์ที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ กลุ่มธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ฯ แต่จะมีสัดส่วนที่น้อยลงเนื่องจากการเติบโตของกลุ่มธุรกิจ E-commerce ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มองว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจที่ดี

ในด้านประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แม้จะอยู่ในช่วงปีแห่งความไม่แน่นอน ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART ได้ทำการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวน 0.7578 บาท ต่อหน่วย โดยไม่มีเงินลดทุน ซึ่งเป็นจำนวนที่เท่ากับปีก่อนหน้า และในนามของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการบริหารกองทรัสต์ WHART อย่างสุดความสามารถเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด



# WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust







## WHART (REIT)

### Zone 1 : Bangna-Trad Area (67%)

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 Chonlarnpichit Km.3 (Ph.1,2)  
WHA Mega Logistics Center Chonlarnpichit Km.3 (Ph.2)  
WHA Mega Logistics Center Chonlarnpichit Km.4  
WHA Mega Logistics Center Chonlarnpichit Km.5  
DKSH Consumer, DKSH 3M  
DKSH Healthcare  
WHA-KPN Mega Logistics Center Project Km.23 (Ph.1,2,3)  
WHA Mega Logistics Center Project Km.23 Project 3  
WHA E-Commerce Park

### Zone 2 : Eastern Economic Area (12%) (Chonburi-Rayong)

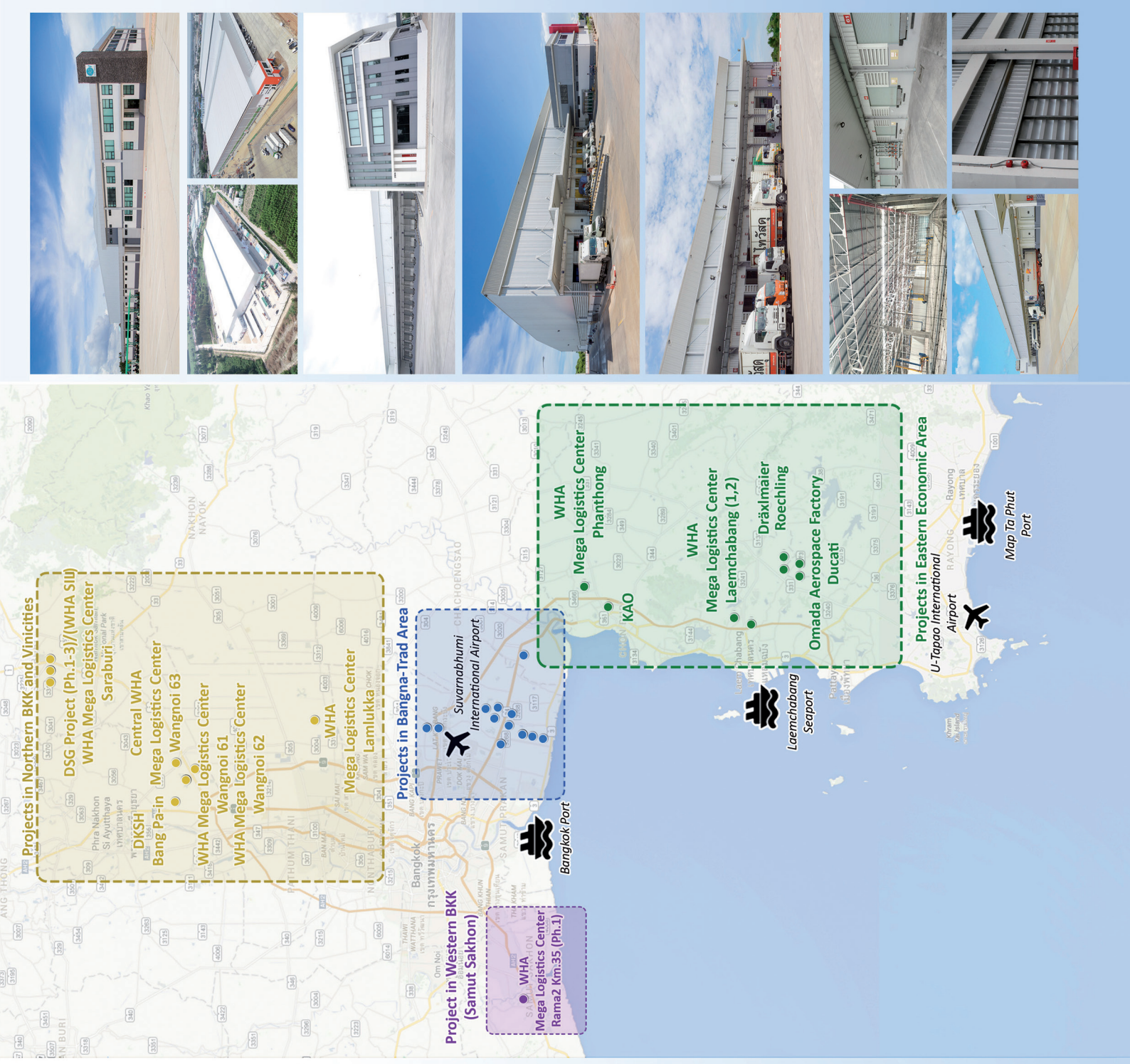
WHA Mega Logistics Center Panthong  
KAO  
Omada Aerospace Factory  
Ducati  
Dräxlmaier  
Roechling  
WHA Mega Logistics Center Laemchabang 1  
WHA Mega Logistics Center Laemchabang 2

### Zone 3 : Northern BKK and Vicinities (20%)

DKSH Bang Pa-in  
DSG Project (Ph.1-3)  
DSG Project (WHA SIL)  
WHA Mega Logistics Center Lamlukka  
WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61  
WHA Mega Logistics Center Saraburi  
Central WHA Mega Logistics Center Wangnoi 63  
WHA Mega Logistics Center Wangnoi 62

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

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







ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทรก  
WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust



## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

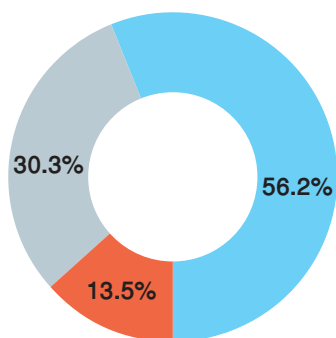
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

Market Cap	38,930.53 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2564	12.70 บาท
จำนวนหน่วย	3,065.40 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	33,936.92 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	11.0709 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	32,651.80 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.0241 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	8 ธันวาคม 2557
Price/NAV	1.15 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)	3.56 ปี

## ภาพรวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สิน

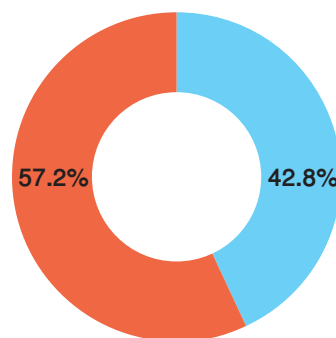
(คำนวณจากมูลค่าประเมิน)



● กรรมสิทธิ์ ● สิทธิการเช่า (30+30 ปี) ● สิทธิการเช่า (ไม่เกิน 30 ปี)

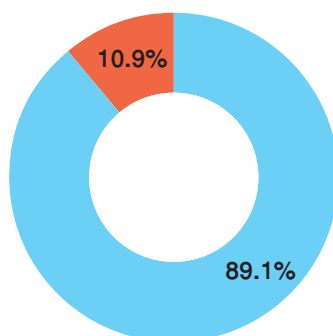
### ลักษณะอาคาร

(คำนวณจากมูลค่าประเมิน)



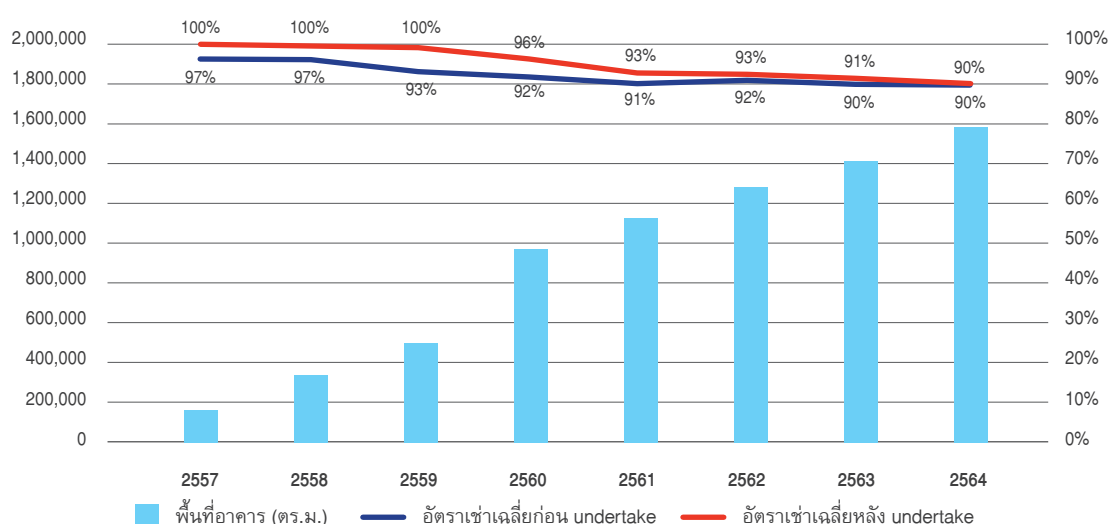
● Built to Suit ● Ready Built

### ประเภททรัพย์สิน (คำนวณจากมูลค่าประเมิน)

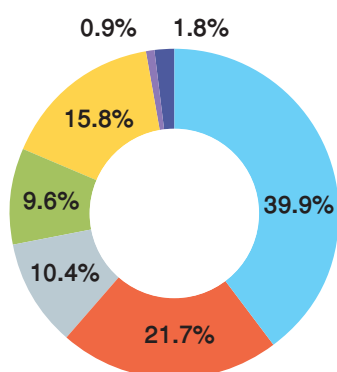


● โรงงาน ● คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า

### ภาพรวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อัตราการเช่าเฉลี่ยและพื้นที่เช่าอาคาร

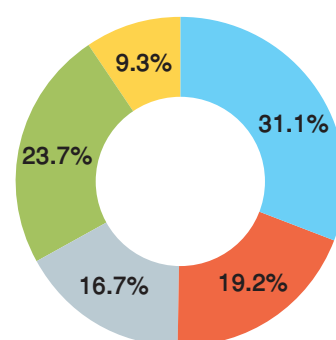


### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)



● ผู้ให้บริการขนส่ง ● สินค้าอุปโภคบริโภค ● โรงงาน  
● Home Supplies ● E-Commerce ● Digital Business ● Others

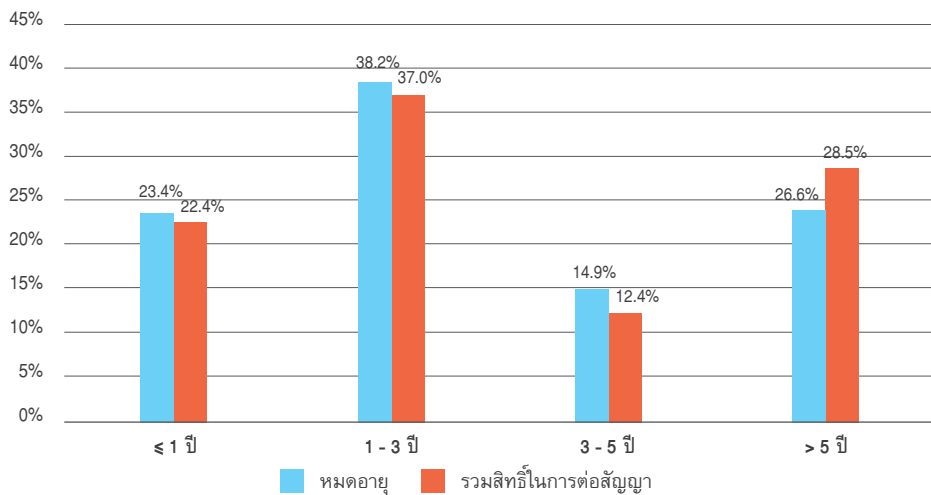
### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ (คำนวณจากพื้นที่เช่า)



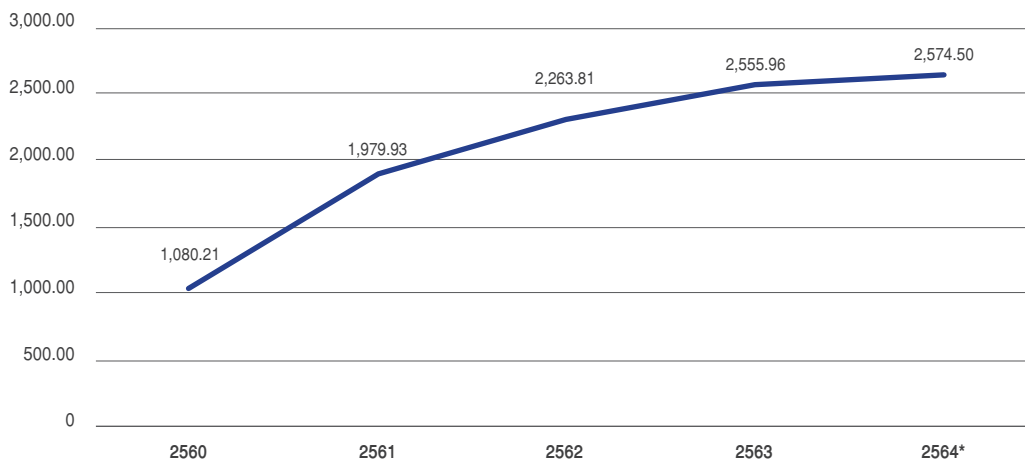
● Thai ● Europe ● Japan ● Asia\* ● USA



### อายุสัญญาเช่าวงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)

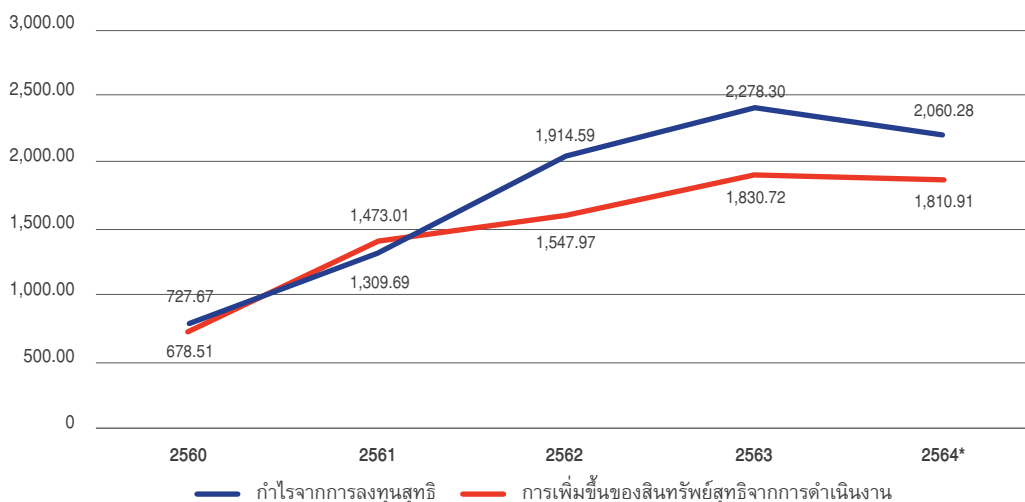


### การเติบโตของรายได้รวม รายได้รวม 5 ปีล่าสุด (Revenue)



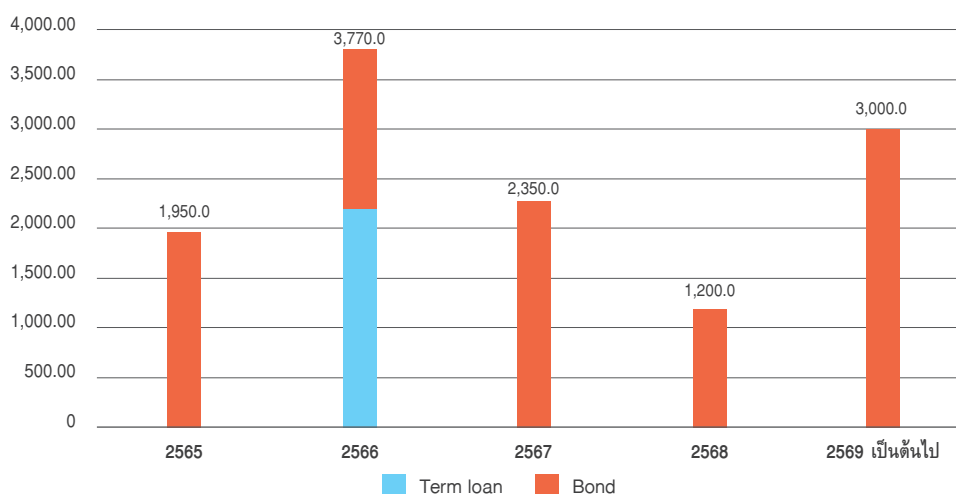
\*ปี 2564 กองทรัสต์มีการกลับรายการการรับรู้รายได้ เนื่องจากผู้เช่าหนึ่งรายใช้สิทธิตามสัญญาในการซื้อทรัพย์สินในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564

### การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 5 ปีล่าสุด



\*ปี 2564 กองทรัสต์มีการกลับรายการการรับรู้รายได้ เนื่องจากผู้เช่าหนึ่งรายใช้สิทธิตามสัญญาในการซื้อทรัพย์สินในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564

### รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	48,454.53 ล้านบาท	กำไรสะสม	1,285.12 ล้านบาท
หนี้สินรวม	14,517.62 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 25.32
ส่วนทุน	32,651.80 ล้านบาท	Credit Rating	A Stable

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
ปี 2557	0.0282	-	0.0282
ปี 2558	0.3047	0.3719	0.6766
ปี 2559	0.5392	0.2200	0.7592
ปี 2560	0.6097	0.1335	0.7432
ปี 2561	0.6390	0.1195	0.7585
ปี 2562	0.6649	0.0975	0.7624
ปี 2563	0.7243	0.0335	0.7578
ปี 2564	0.7578	-	0.7578
รวมผลตอบแทน	4.2678	0.9759	5.2437

### นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

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



# การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทรณ

รายการ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการให้เข้าพื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง ตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	90.00%	86.29%	3.71%
อัตราการให้เข้าพื้นที่คลังสินค้า ก่อน WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง ตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	9.65%	8.67%	0.98%
อัตราการให้เข้าพื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง ตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	90.48%	86.94%	3.54%
อัตราการให้เข้าพื้นที่คลังสินค้า ภายหลัง WHA ชำระค่าเช่าและบริการในพื้นที่ว่าง ตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	100.00%	100.00%	0.00%
พื้นที่เช่าคลังสินค้า (ตร.ม.)	1,582,735.80	1,412,139.60	12.08%
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	450,777.29	427,572.29	5.43%
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า (ล้านบาท)	2,512.41	2,485.48	1.08%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ (ล้านบาท)	28.03	27.83	0.72%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	27.43	38.20	(28.19%)
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	6.63	4.45	48.99%
รายได้รวม (ล้านบาท)	2,574.50	2,555.96	0.73%
ค่าใช้จ่ายรวม (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) (ล้านบาท)	(458.67)	(431.35)	6.33%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
(กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน) (ล้านบาท)	2,115.83	2,124.61	-0.41%
อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (%)	82.18%	83.12%	(0.94%)
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	(304.92)	(293.89)	3.75%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	1,810.91	1,830.72	(1.08%)
อัตราส่วนกำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม (%)	70.34%	71.63%	(1.29%)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	249.37	447.58	(44.28%)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) (ล้านบาท)	2,060.28	2,278.30	(9.57%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	80.03%	89.14%	(9.11%)

## การวิเคราะห์การดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### ภาพรวมของกองทรัสต์ WHART

ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART สามารถรักษาผลการดำเนินงานได้ในระดับที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมาย อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของกองทรัสต์ WHART ณ สิ้นไตรมาส 4/2564 อยู่ที่ร้อยละ 90.20 ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ทั้งปี 2564 อยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 90 แม้จะอยู่ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคระบาดโคโรนา 19 (COVID-19)

ในช่วงไตรมาส 4/2564 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 3 โครงการ (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 184,239 ตารางเมตร มูลค่ารวม 5,549.7 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์อย่าง ท่าเล้งนา-ตราด ท่าเล้งน้อย รวมถึงท่าเล้งห้วยตะเภา ซึ่งเป็น 1 ในจังหวัดในพื้นที่ Eastern Economic Corridor (EEC) และโครงการดังกล่าวได้รับการประกาศให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษของกลุ่มธุรกิจ E-Commerce อีกด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว จะช่วยให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตมีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น

สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต เช่น กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และ E-Commerce อีกทั้งยังมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ยที่ยาวมากถึง 10.70 ปี โดยหลังจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้การกระจายตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมผู้เช่าดีขึ้นและไม่กระจุกตัวไปในอุตสาหกรรมใด อุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป ทั้งนี้ กลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) และกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHART รวมถึงกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรม E-Commerce มีการเติบโตที่สูง โดยมีสัดส่วนพื้นที่เช่าภายหลังการลงทุนเพิ่มจาก 6% เป็น 17% ซึ่งเป็นไปตาม Mega Trend ของโลก

หลังจากการเข้าลงทุน ทำให้กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) เพิ่มขึ้นเป็น 48,454.53 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการรวม 1,582,497.80 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ที่ยาว นอกจากนี้ในมุมมองด้านการเงิน กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ในระดับที่ต่ำ โดย LTV Ratio ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ระดับร้อยละ 25.32

นอกจากนี้ ในช่วงปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการต้นทุนทางการเงิน โดยการออกหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้เดิมและหุ้นกู้ที่หมดอายุ รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยกับทางธนาคารที่ให้กู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ส่งผลให้ในปี 2564 อัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบเงินปันผลที่อัตรา 0.7578 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2564 (1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564) ซึ่งเป็นอัตราที่ไม่น้อยไปกว่าเดิมเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อนหน้า แม้จะอยู่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ และการแพร่ระบาดของโรคระบาดโควิด 19 (COVID-19)

#### ภาพรวมและการวิเคราะห์การเงินปี 2564

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- รายได้รวม 2,574.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.54 ล้านบาท จากปี 2563 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- ค่าใช้จ่ายรวม 763.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.35 ล้านบาท จากปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น นอกจากนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 6 โดยรายการดังกล่าวไม่กระทบรายการเงินสดจากการดำเนินงาน
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,810.91 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (EBT Margin) ที่ร้อยละ 70.34 ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า
- รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 249.37 ล้านบาท โดยรายการส่วนใหญ่มาจาก รายการกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งรายการดังกล่าวไม่กระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,060.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ต่อรายได้รวม (Net Income Margin) ที่ร้อยละ 80.03



งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

- สินทรัพย์รวม 48,454.53 ล้านบาท
- หนี้สินรวม 14,517.62 ล้านบาท
- สินทรัพย์สุทธิ 33,936.92 ล้านบาท
- ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล 32,651.80 ล้านบาท
- กำไรสะสม ณ ปลายงวด 1,285.12 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0709 บาท

**ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต**

แม้ว่าเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART คาดว่ายังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และคาดว่าอัตราเฉลี่ยการให้เข้าพื้นที่ยังคงสม่ำเสมอไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ในปี 2565 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 71 ล้านบาท

## 2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### 1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,512.41	97.59%	2,485.48	97.24%
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	28.03	1.09%	27.83	1.09%
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	27.43	1.07%	38.20	1.49%
รายได้ดอกเบี้ย	6.63	0.26%	4.45	0.17%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,574.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,555.96</b>	<b>100.00%</b>

- รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2564 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ ได้รับจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.05 - 0.40 ต่อปี ในปี 2564 (ร้อยละ 0.05 - 0.40 ต่อปี ในปี 2563) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

## 2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	49.91	1.94%	54.26	2.12%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	68.24	2.65%	58.80	2.30%
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	43.04	1.67%	40.65	1.59%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.23	0.20%	5.62	0.22%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	80.16	3.11%	69.28	2.71%
ค่าใช้จ่ายอื่น	212.09	8.24%	202.74	7.93%
รวมค่าใช้จ่าย	458.67	17.82%	431.35	16.88%

- ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ จ่ายให้กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรีสตี จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย 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 100.45 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 47.36 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- (2) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 46.18 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 21.77 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- (3) ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและค่าตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 2.45 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.16 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม
- (4) ค่าใช้จ่ายอื่น เท่ากับ 63.01 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 29.71 ของค่าใช้จ่ายอื่นรวม

## 3) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย เท่ากับ 304.92 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 2,270.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR - (1.5% - 2.00%) ต่อปี หนี้กู้ เท่ากับ 10,000.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า 4 รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน เท่ากับ 249.37 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น



### 3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 48,454.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,859.53 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.76 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 45,353.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,135.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.77 จากปีก่อน สาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	45,353.76	40,218.45	12.77%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	13.82	(100.00%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,517.70	1,576.75	59.68%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	144.40	244.85	(41.03%)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	236.01	347.48	(32.08%)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	46.46	61.65	(24.64%)
สินทรัพย์อื่น	156.20	132.00	18.33%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>48,454.53</b>	<b>42,595.00</b>	<b>13.76%</b>

#### 2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 14,517.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,335.79 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 19.17 จากปีก่อน มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ เท่ากับ 2,258.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 130.80 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.15 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2564 วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 และวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,001.90 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายคืน เงินประกัน การเช่าและ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 2,110 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

- หักกู้ - สุทธิ เท่ากับ 9,992.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,996.38 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 24.97 จากปีก่อน สาเหตุมาจาก  
ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ชนิดคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็น 7 รุ่น จำนวน 5,500 ล้านบาท โดยจำหน่ายแก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระหนี้ตามสัญญาหุ้นกู้บางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 500 ล้านบาท และ 3,000 ล้านบาทตามลำดับ

- หนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 681.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.90 จากปีก่อน

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	116.55	129.03	-9.67%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	95.25	74.78	27.37%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,120.94	1,099.85	1.92%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,258.39	2,127.59	6.15%
หุ้นกู้ - สุทธิ	9,992.62	7,996.24	24.97%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	681.77	669.06	1.90%
หนี้สินอื่น	252.09	85.28	195.60%
รวมหนี้สิน	14,517.62	12,181.83	19.17%

### 3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 33,936.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,523.75 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 11.59 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0709 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	33,936.92	30,413.17	11.59%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0709	10.9518	1.09%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,065,395,883	2,776,997,063	10.39%

## 4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,328.31)	105.08	(2315.75%)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,269.26	1,192.09	174.25%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	940.95	1,297.17	(27.46%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,576.75	279.58	463.97%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	2,517.70	1,576.75	59.68%
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	28.16	54.09	(47.94%)
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	50.93	42.41	20.09%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี 2,517.70 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,328.31 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,269.26 ล้านบาท



ทั้งนี้ เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,328.31 ล้านบาท ประกอบด้วย การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 5,624.89 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 762.50 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) 2,060.28 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,269.26 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,000.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,000.00 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,110.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,001.90 ล้านบาท เงินสดรับจากหุ้นกู้ 5,500.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 3,500.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการเพิ่มทุน 3,633.82 ล้านบาท เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 2,104.24 ล้านบาท

## 5. อัตราส่วนทางการเงิน

### 1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

#### 1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม <sup>a/</sup> (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	27.33
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>a/</sup> (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 5.5 : 1 เท่า	5.17

หมายเหตุ : <sup>a/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) \* 100 / สินทรัพย์รวม

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

#### 1.2) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (Borrowing to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 50	25.32

## 2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	3,065,395,883	2,776,997,063	2,554,629,507
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	11.0709	10.9518	10.6926
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.6721	0.8204	0.7495
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม <sup>1/</sup>	ร้อยละ	70.34	71.63	68.38
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>2/</sup>	เท่า	1.09	0.45	3.59
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>3/</sup> (Interest coverage ratio : ICR)	เท่า	7.27	7.65	5.86
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี <sup>4/</sup> (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.97	4.95	4.74
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>5/</sup> (Debt service coverage ratio : DSCR)	เท่า	1.11	0.63	11.15
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	29.96	28.60	28.41
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.43	0.40	0.40
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม <sup>6/</sup> (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	27.33	26.12	24.96
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ <sup>7/</sup> (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.39	0.37	0.35
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด <sup>8/</sup> (Interest Bearing Debt matured in 1 year to total interest bearing Debt)	ร้อยละ	15.03	31.91	1.89
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>9/</sup> (Loan from Financial Institution to Interest bearing debt Ratio)	ร้อยละ	17.14	19.43	15.98

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม หมายถึง รายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) \* 100 / รายได้รวม

<sup>2/</sup> อัตราส่วนสภาพคล่อง หมายถึง (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด+เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม+สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี + รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า + เจ้าหนี้+ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย+หนี้สินหมุนเวียนอื่น)

<sup>3/</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

<sup>4/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

<sup>5/</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน หมายถึง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า))

<sup>6/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) \* 100 / สินทรัพย์รวม

<sup>7/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / สินทรัพย์สุทธิ

<sup>8/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด หมายถึง (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)) \* 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

<sup>9/</sup> อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน \* 100 / หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า)

## 6. การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2564

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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้จ่ายเงินปันผลจำนวน 32 ครั้ง และลงทุน จำนวน 21 ครั้ง

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
8 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2557	0.0282	-	0.0282	8.76	-	8.76
1 มกราคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558	0.3047	0.3719	0.6766	114.52	117.41	231.93
1 มกราคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559	0.5392	0.2200	0.7592	379.79	149.42	529.21
1 มกราคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560	0.6097	0.1335	0.7432	678.45	141.19	819.64
1 มกราคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.6390	0.1195	0.7585	1,275.01	238.26	1,513.27
1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.6649	0.0975	0.7624	1,519.23	222.90	1,742.13
1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	0.7243	0.0335	0.7578	1,876.77	85.58	1,962.35
1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.7578	-	0.7578	2,138.87	-	2,138.87
รวม	4.2678	0.9759	5.2437	7,991.40	954.76	8,946.16



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท

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

## 1. กองทรัสต์

### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	32,651,799,943 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทล. 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 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 1.3 รายชื่อผู้ถือหุ้นยกริสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 30 ธันวาคม 2563)

ผู้ถือหุ้นยกริสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วน การถือหุ้นยกริสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	459,837,085	15.00
สำนักงานประกันสังคม	458,041,644	14.94
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	136,958,288	4.47
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	116,255,166	3.79
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	112,076,041	3.66
กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์		
อินฟราสตรัคเจอร์ อินดัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	109,871,204.00	3.58
ธนาคารออมสิน	86,777,983.00	2.83
กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ อินฟรา เฟลิกซ์เบิ้ล	84,694,413.00	2.76
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	81,194,891.00	2.65
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	74,157,000.00	2.42

## 2. นรส์ต

### 2.1 ข้อมูลทั่วไปของนรส์ต

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 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นนรส์ต

นรส์ตมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของนรส์ต ให้นรส์ตงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของนรส์ตเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นนรส์ต หรือ นรส์ตแสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.

หน้าที่ของนรส์ตตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นรส์ตจะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ให้ความเห็นของนรส์ตเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยนรส์ตจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของนรส์ตได้ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

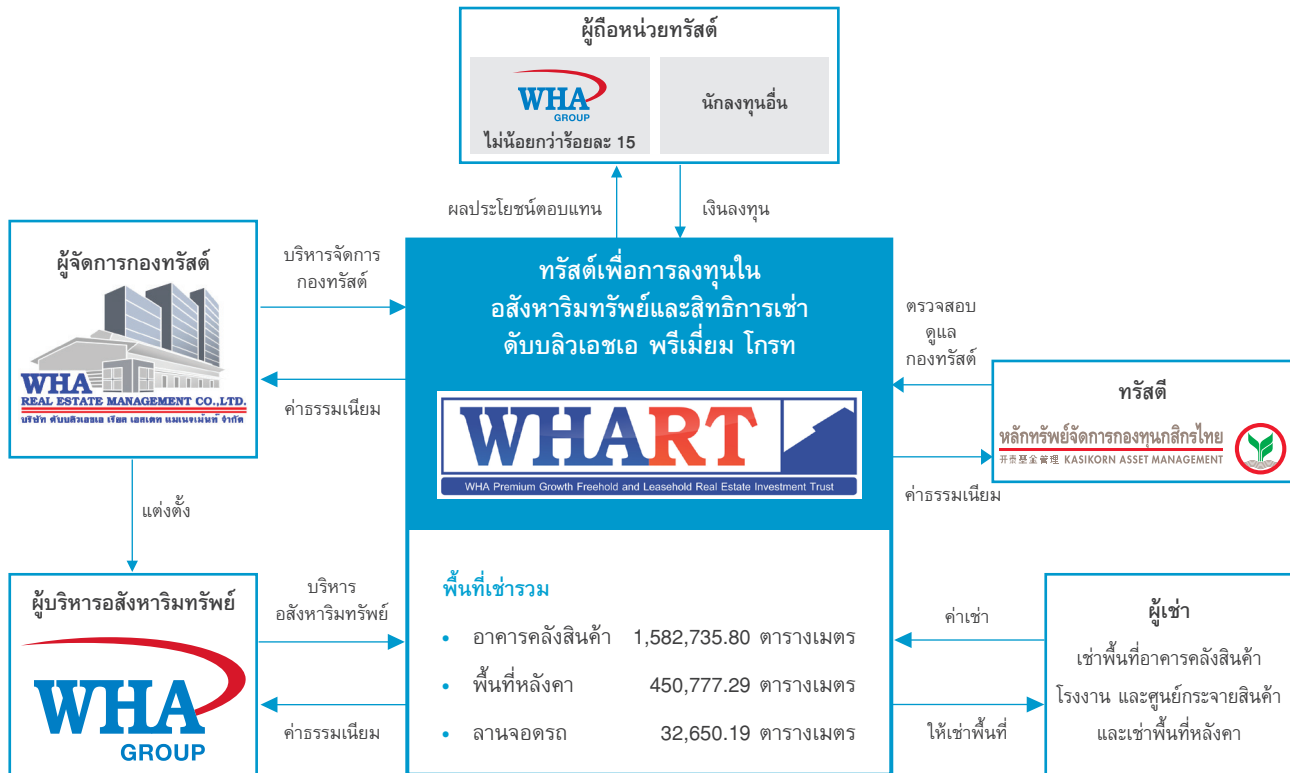
### 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นนรส์ต

นรส์ตของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์



### 3. โครงสร้างของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังนี้



ตามโครงสร้างของกองทรัสต์นี้ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และติดตาม ดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยบริษัท รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งาน นักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับดูแลปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัท จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

## 4. ผู้จัดการกองทรัสต์

### 4.1 รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ลงทุน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา การวางแผนจัดทำงบประมาณ และการรายงาน งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงาน และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และการนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเท่านั้น และนารายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 4.2 ความเป็นมาของบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

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

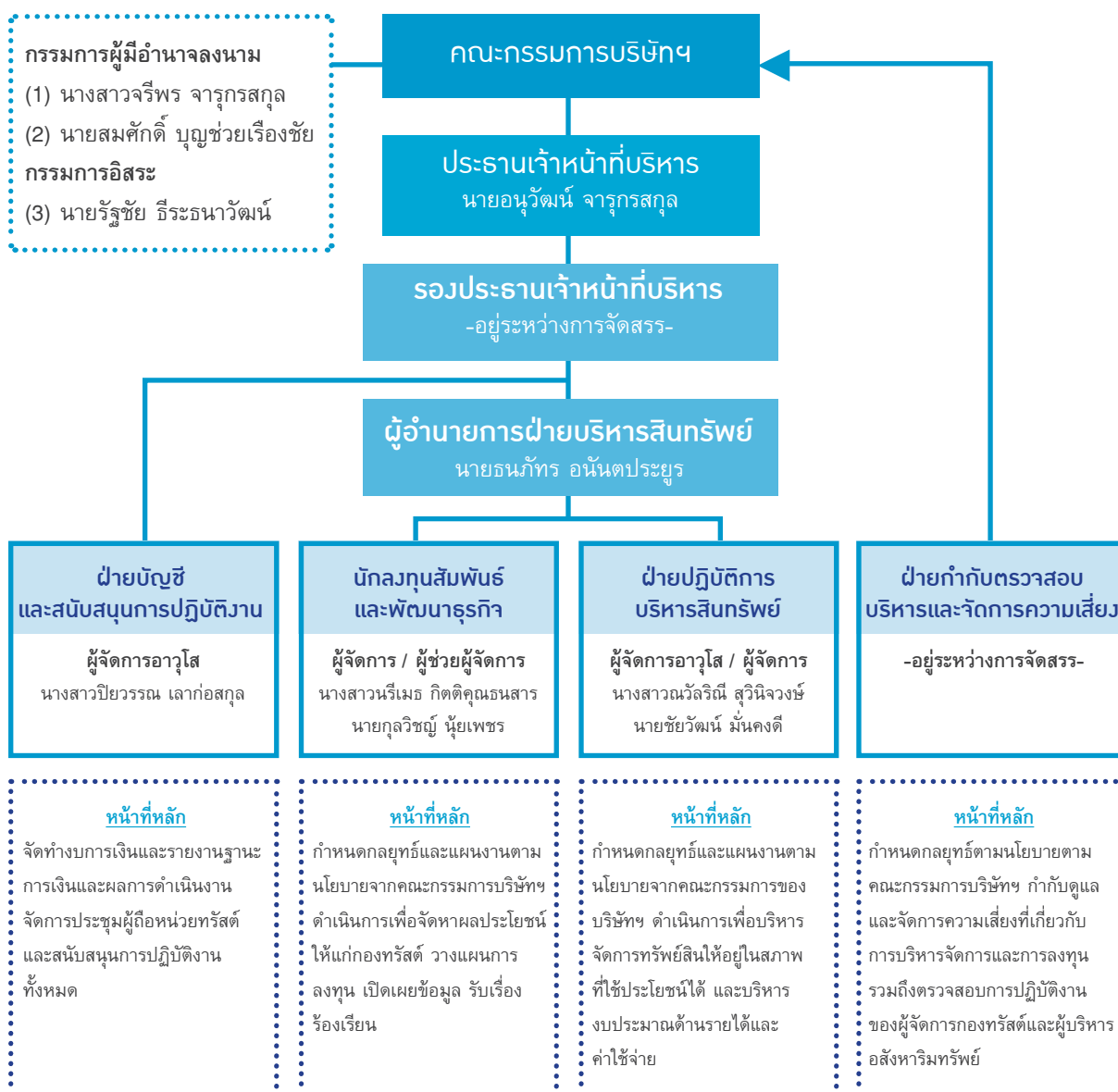
#### 4.3 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
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	100.000%

#### 4.4 กรรมการบริษัท และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้





#### 4.4.1 คณะกรรมการบริษัทฯ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทฯ

##### นางสาวจริพร จารุณสกุล

##### ประธานกรรมการ

##### ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาตรี คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล

##### ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Wellness & Healthcare Business Opportunity for Executives (WHB) รุ่นที่ 1/2564 สถาบันพัฒนาสุขภาพอาเซียน มหาวิทยาลัยมหิดล
- หลักสูตร Director Leadership Certification Program (DLCP) รุ่นที่ 0/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Role of Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 46/2563 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง บ.ย.ส. รุ่นที่ 20/2558 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557 สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

##### ประสบการณ์การทำงาน :

##### การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

##### การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ดิจิทัล จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	ประธานกรรมการบริหาร	
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ 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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทู จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว ทรี จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคดับบลิว อัลโลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2562 - 2564	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ-เจดี อัลโลแอนซ์ จำกัด
2559 - 2562	กรรมการ	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เหว่ย หัว ก้าว ไท (ซานย่า) บิสซิเนส คอนซัลตัง จำกัด
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ทัส จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ 2 (เอสจี) จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน หงะฮาน จอยท์ สต็อก จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลโซน หงะฮาน 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 ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง ที่ดินอุตสาหกรรม จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ไพพ์ไลน์ 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 อีสเทิร์นซีบอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ มารีน่า เซอร์วิสเชส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด
2558 - 2563	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (เคย์แมน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

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

การดำรงตำแหน่งในบริษัทร่วมของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2561 - 2564	ประธานกรรมการบริษัทบริษัท	อีสเทิร์นซีบอร์ด คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด
2561 - 2564	ประธานกรรมการบริษัทบริษัท	ชลบุรี คลีนเอ็นเนอร์ยี่ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่น

2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการเทคโนโลยี และกรรมการกิจกรรมเพื่อสังคมกรรมการ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
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



## นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย

## กรรมการ

### ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท บัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัณฑิตบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล

### ประวัติการอบรม :

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

### ประสบการณ์การทำงาน :

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

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

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

#### การดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น

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

## นายรัฐชัย ธีระธนวัฒน์

## กรรมการอิสระ

### ประวัติการศึกษา :

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

### ประวัติการอบรม :

- ประกาศนียบัตรหลักสูตร TLCA Executive Development Program
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 21
- ประกาศนียบัตร เพื่อแสดงว่าสอบผ่านหลักสูตรที่ปรึกษาทางการเงิน สมาคมหลักทรัพย์ไทย

### ประสบการณ์การทำงาน :

2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมสายงาน วาณิชธนกิจ - ด้านตลาดทุน	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2555 - 2561	Managing Director, Head of Corporate Finance	บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

#### 4.4.2 ผู้บริหาร

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหาร

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 มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมาธิราช	สำรวจ จัดการ จัดหา จัดซื้อ ประเมินคุณภาพและศักยภาพอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิชาบัญชีและการเงิน) มหาวิทยาลัย Teesside University สหราชอาณาจักร	-
นางสาวณวลรีณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	1. บริหารและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าและที่พักอาศัยทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด จัดทำแผนงบประมาณประจำปีและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2. ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และบริหารงบประมาณด้านรายได้
นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	วิทยาศาสตรบัณฑิต (สาขาเทคโนโลยี อุตสาหกรรม) มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต	1. บริหารจัดการงานซ่อมแซม บำรุงรักษา การบริหารอาคารสำนักงาน, ศูนย์การค้า และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี 2. ควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารงบประมาณค่าใช้จ่าย

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวนริเมธ กิตติคุณธนสาร	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาการเงิน) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนสำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ 2. จัดโครงสร้างทางการเงินรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ของกองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
นายกุลวิชัย นัยเพชร	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	1. ศึกษาความเป็นไปได้และวิเคราะห์ผลตอบแทนและต้นทุนในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. บริหาร และจัดทำแผนงบประมาณประจำปี ควบคุมการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

#### ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทสำคัญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการธนาคาร ความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของ บริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (DUTY OF LOYALTY) ความระมัดระวัง (DUTY OF CARE) มีความรับผิดชอบ (ACCOUNTABILITY) และมีจริยธรรม (ETHIC)

- (ข) มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจการของบริษัท และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (ค) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (จ) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (ช) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ซ) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่า บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้องกล่าวคือ

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



(1.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1.2.1) กรณีบุคคลที่บริษัทเข้าไปทำธุรกรรมด้วยมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

(1.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทิสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทิสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(1.2.1.2) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทิสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้วย

(1.2.1.3) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทิสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย

(1.2.1.4) ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทิสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทิสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทิสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1.2.2) กรณีบุคคลที่บริษัทเข้าไปทำธุรกรรมด้วยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

(1.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทิสต์ ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทิสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

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

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

(1.2.2.4) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทิสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทิสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทิสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1.2.2.5) บริษัท จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทิสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทิสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทิสต์ด้วย

(2) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน (ญ) พิจารณามติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทิสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญา ก่อตั้งทิสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัท จะต้องพิจารณาและทำให้มั่นใจว่าบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทิสต์ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการและมีระบบในการอนุมัติตามที่ได้ระบุข้างต้นด้วย

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

(2.1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทิสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

(2.2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทิสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

#### 4.4.3 กรรมการอิสระ

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

- (1.13) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (1.14) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (2.1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2.2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (2.3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (2.4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (2.5) พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
- (2.5.1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2.5.2) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข

#### 4.4.4 การประชุมคณะกรรมการ

- (1) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ
- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน
- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ
- (2) คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องดังต่อไปนี้
- (2.1) ผลประกอบการของทางบริษัทฯ และกองทรัสต์
- (2.2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (2.3) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพยากร ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.4) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.5) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการ ความเสี่ยง ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- (2.6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท
- (2.7) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- (2.8) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2.9) เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2.10) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับการบริหารของบริษัท ในข้อนี้ให้มีความหมายตามมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม ได้แก่

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

คำว่า “มีอำนาจควบคุม” หมายถึง การมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ

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



#### 4.5 ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

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

##### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์  
กรณีทรัพย์สินอื่น : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

##### ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee)

ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

#### 4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

##### 4.6.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

##### หน้าที่โดยทั่วไป

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

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (4.1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (4.2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์หรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศสช. 29/2555
- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (6.1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6.2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้นเพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ง) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
- (2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วยทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

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

#### หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (ค) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกการตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่น
- (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
  - (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น
  - (11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ จัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าและค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (จ) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับใช้ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (ฉ) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (ช) จัดทำและเผยแพร่งบการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์



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

- (ข) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (ค) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (ง) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)) โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

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

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้
    - (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
    - (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ให้ราคามีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด
    - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือ ทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชีและให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และต้องกำหนดเป้าหมายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ข้างต้น
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทน (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 ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง สุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายใน (Internal Control) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผล การดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์

### 4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

#### 4.7.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน การปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดกลยุทธ์เพื่อกำกับการดูแลบริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง</li> <li>จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดแผนงานและกลยุทธ์ และดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์</li> <li>วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น</li> <li>จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน</li> <li>วิจัยและศึกษาสภาพของการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน</li> <li>ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</li> <li>ควบคุมติดตามประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดย ผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource) เช่น การจัดเตรียมเอกสารงานด้านนายทะเบียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ เป็นต้น</li> <li>การควบคุมดูแลทรัพย์สิน</li> <li>การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> </ul>

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน การปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร</li> <li>• ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง</li> <li>• การพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• วางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์</li> <li>• กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย</li> <li>• จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์</li> <li>• ทำหน้าที่ในการขาย อสังหาริมทรัพย์</li> <li>• จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</li> <li>• บริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์</li> <li>• ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)</li> <li>• ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>• ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ</li> <li>• ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง</li> <li>• ดูแลจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ</li> <li>• ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม</li> <li>• จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น</li> <li>• จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่าง ๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์</li> <li>• ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>• การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหาร งานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยี สารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง</li> </ul>



## 5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

### 5.1 กรณียสิบท้องกรรสถ์เข้าลงทุน

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า*		โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		ลักษณะการเข้าลงทุน		พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)		พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)	
				(ตร.ม.)	เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา						
1	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	ลงทุนครั้งแรก	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35,092.97	38139	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-	-	-	-
2	บางนา-ตราด กม.18 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	72,179.48	666, และ 38919	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74	2	67	สิทธิการเช่า	23,976.30	-	-	-	-
3	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนครั้งแรก	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	60,193.00	5533, 5534, 8504, และ 18265	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65	0	21.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	50,641.04	-	-	-	-
4	ชลหารพิจิตร กม.4 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	80,745.55	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81	0	15.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	68,384.20	-	-	-	-
5	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	61,434.00	28892, 28895, และ 28896	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69	0	16	สิทธิการเช่า	26,472.05	-	-	-	-
6	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลวิเศษ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00	50692, และ 50693	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34	3	12	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-	-	-	-
7	ชลหารพิจิตร กม.5 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	62,105.25	129645	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66	2	85	สิทธิการเช่า	50,143.60	-	-	-	2,378.90

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า* (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			ลักษณะ การลงทุน	พื้นที่ หลังคา (ตร.ม.)		พื้นที่ ลานจอดรถ (ตร.ม.)
					เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา		พื้นที่ หลังคา (ตร.ม.)		
8	ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	95,110.00	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 42287, 45003, และ 45005	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99	1	51	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00	
9	เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Kao	42,310.44	5893, 5894, 5914, 119813, 147436, และ 147437	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอมือเกรง จังหวัดชลบุรี	46	3	81	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-	
10	บางนา-ตราด กม.20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M	73,022.44	2813, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754, 33043, 33044, 33045, 33046	ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83	0	81	สิทธิการเช่า	-	-	
11	นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพิน จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ DKSH บางปะอิน	36,000.00	35483, 35484 และ 35485	นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30	2	53	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-	
12	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Ducati	20,285.00	20261, 22336, 22337 และ 23081	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง	27	1	53.4	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-	
13	บางนา-ตราด กม.20 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการ Healthcare	52,706.84	813, 23070, 29158, 29325, และ 31292	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47	0	66	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-	

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รายการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า* (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่ หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ ลานจอดรถ (ตร.ม.)
					เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา			
14	เขตประกอบการทรัพย์สิน อุตสาหกรรมระดับเอชเอ สระบุรี จังหวัดสระบุรี	ที่รับโอนจาก กองทุนรวม WHAPE	โครงการ DSG Phase 1 และ 2	55,372.40	1111, 1113, 21772 และ 36396	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมระดับเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48	0	26.5	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
15	อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPE	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	38,565.00	18140, 18141, 21706, 2368 และ 36035	ตำบลพานทองเกาะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39	0	18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
16	บางนา-ตราด กม.19 จังหวัดสมุทรปราการ	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPE และลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	68,901.95	689 (บางส่วน), 694 (บางส่วน), และ 6415 (บางส่วน)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71	0	5.5	สิทธิการเช่า	-	2,597.00
17	ชลหารพิจิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	47,221.00	106329 (บางส่วน), และ 140154	ตำบลบางปลา 50 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	1	47.4	สิทธิ การเช่า	37,303.80	2,340.00	
18	อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	8,045.64	1346	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12	2	52	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
19	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง	ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	15,568.79	34269, และ 39798	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25	3	32.4	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
20	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ประมาณ 2 กม. 35 เฟส 1)	14,084.00	134435 (บางส่วน)	ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17	0	15	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า+ (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่ หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ ลานจอดรถ (ตร.ม.)
					เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา			
21	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเอช สระบุรี จังหวัดสระบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ DSG WHASIL	16,620.00	36360	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมตำบลลิเวเอช สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15	0	0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	8,964.00
22	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	86,223.61	30434, 45496 และ 45497	ตำบลบ่อตาโล่และ ตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
23	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	39,607.00	5731 (บางส่วน), 21943 (บางส่วน), 21944 (บางส่วน) และ 21946	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43	2	54.5	สิทธิการเช่า	26,112	-
24	นิคมอุตสาหกรรม ตำบลลิเวเอช ชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ DTS	5,431.00	52853	ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตราษา จังหวัดชลบุรี	6	0	77.4	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
25	นิคมอุตสาหกรรม ตำบลลิเวเอช อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ Roechling	9,977.00	198090	ตำบลเขาหินทรง อำเภอสัตราษา จังหวัดชลบุรี	12	1	97.8	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
26	ชลหารพิลิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิลิตร กม.3 เฟส 1)	16,152.44	106329 (บางส่วน)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21	0	64.80	สิทธิการเช่า	10,000.00	2,983.29
27	ชลหารพิลิตร กม.3 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิลิตร กม.3 เฟส 2)	73,049.00	30897, และ 28088	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75	2	8.80	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	61,482.00	-
28	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	50,628.00	21941, 21942, 21943, 21944, 21945 และ 22993	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56	2	47.4	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า* (ตร.ม.)	โฉนดที่ดิน		เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่ หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ ลานจอดรถ (ตร.ม.)
					เลขที่โฉนด	ที่ตั้ง	ไร่	งาน	ตารางวา			
29	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	19,599.00	64059	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21	1	70.5	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	3,055
30	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	44,783.00	93110	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50	0	0	สิทธิการเช่า	-	-
31	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	64,407.00	5731, 21940, 21941, 21942, 21944, และ 21945	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44	0	91.80	สิทธิการเช่า	-	-
32	วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	24,150.00	28893, 28894s	ตำบลบึงไผ่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	26	3	18	สิทธิการเช่า	23,205.00	-
33	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัดสมุทรปราการ	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โซนเจด 3)	30,040.00	33561, 33563, 33618, 33620, 33621, 33622, และ 33623	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31	1	37	สิทธิการเช่า	-	-
34	อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการ WHA E-Commerce Park	130,139.00	43855	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	137	2	91.4	สิทธิการเช่า	-	-
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด				1,582,375.80				1,633	2	3.4	450,777.29	32,650.19



## 5.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

### 5.2.1 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าและราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 การเพิ่มทุนครั้งที่ 2 การแปลงสภาพ กองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 การเพิ่มทุนครั้งที่ 3 การเพิ่มทุนครั้งที่ 4 การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทำเลของทรัพย์สิน	รูปแบบการลงทุน/ประเภท	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Full Replacement Cost) (ล้านบาท)
โครงการบริเวณบางนา-ตราด	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	13,328.6	10,233.0
	สิทธิการเช่า	11,216.1	8,121.2
โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	6,807.7	3,966.3
	สิทธิการเช่า	1,149.7	841.3
โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	5,091.1	3,496.0
	สิทธิการเช่า	971.0	533.9
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
	สิทธิการเช่า	736.4	383.8
รวม		30,300.6	27,575.5

ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2564

### วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2564 โดยบริษัท เช่าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

## สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

### (1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2564	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลัง สัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	320 - 175 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	370 - 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 2564	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบัน สิ้นสุดลง	275 - 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า ในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี / เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

### (3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2564	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	275 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	170 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน
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	-

#### (4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2564
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	280 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า 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 มีสมมติฐานในส่วนของการเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี ปีละ 5%

#### 5.2.2 ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก

ราคาประเมินนี้จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบในโครงการ	ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เช้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เช้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	501.1	500.9	420.6	406.7
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจกต์ 3)	729.0	719.0	632.4	696.6
โครงการ WHA E-Commerce Park	3,825.3	3,877.0	2,634.6	2,575.6
<b>รวม</b>	<b>5,055.4</b>	<b>5,096.9</b>	<b>3,687.7</b>	<b>3,678.3</b>

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

## สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

### (1) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2564
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	165 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

### (2) โครงการบริเวณบางนา-ตราด และ EEC

สมมติฐาน	ปี 2564
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิ์การเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณ ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน*
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50 - 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	-

หมายเหตุ : \* อัตราค่าเช่าตลาดเป็นราคาที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นโครงการ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่

## คำอธิบายเพิ่มเติม

**อัตราคิดลด (Discount Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับ  
การกำหนดค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาล
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยการประเภทคลั่งสินค้า
- ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และจากสภาวะเศรษฐกิจ

**อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)** การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประเมิน  
มูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับค่าของปัจจัยต่างๆ เช่น

- การคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ
- การพิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน และวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน
- การพิจารณาอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ตลอดจนสถานการณ์ทางการตลาดในปัจจุบันและ  
แนวโน้มในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ได้สะท้อนผลตอบแทน และความเสี่ยงต่างๆ แล้ว แต่ด้วยมุมมองและการให้ค่าของปัจจัยต่างๆ ที่แตกต่างกัน จึงทำให้สมมติฐานของตัวแปรดังกล่าว มีความแตกต่างกันบ้าง แต่ทั้งนี้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้



## 6. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น

### 6.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

#### 6.1.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 หรือเพิ่มทุนครั้งที่ 6

ในปี 2564 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3) และ (3) โครงการ WHA E-commerce Park โดยเข้าทำสัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร คลังสินค้า รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	2 ธันวาคม 2564
ราคา	548,630,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

##### (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงและแบ่งเช่า ช่วงในที่ดินและสิทธิในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	2 ธันวาคม 2564
ราคา	790,540,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

### (3) โครงการ WHA E-commerce Park

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	2 ธันวาคม 2564
ราคา	4,210,550,000 บาท*
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อเป็นการเพิ่มทรัพย์สินและรายได้ให้แก่กองทรัสต์รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

\* ราคาดังกล่าวรวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

#### 6.1.2 รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดตามราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ดังที่ระบุในข้อ 5.2

#### 6.1.3 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	321,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	532,654
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	81,250,311
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>82,103,965</b>

\* จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

## 6.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### 6.2.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จำหน่ายไปในรอบปีบัญชี 2564

ในปี 2564 กองทรัสต์ WHART ได้ทำการจำหน่ายโครงการ Triumph (เดิม Primus) ให้แก่ บริษัท ไทรอัมพ์ สตรัคเจอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่า ณ ขณะนั้น เนื่องจากผู้เช่าได้ใช้สิทธิในการเข้าซื้อทรัพย์สินตามสัญญาเช่า โดยราคาทำการเสนอขายนั้นเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาเช่า

## 7. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

### นโยบายการลงทุน

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### 7.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- 1 กองทรัสต์ WHART มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ได้แก่
  - 1.1 อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์”)
  - 1.2 อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
    - นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
    - พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม 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 เกี่ยวกับเรื่องกับทรัพย์สินข้างต้น 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) รายและ
    - 6.2. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
  7. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
  8. กรณีที่จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หรือกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบโดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล/ร่างหนังสือชี้ชวนถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
  9. ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## 7.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อมเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ 2. และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 3.
  2. บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 1. ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - 2.1. เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary) ได้แก่ บริษัทดังต่อไปนี้
      - 2.1.1. บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
      - 2.1.2. บริษัทที่กองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 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 ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
      - 2.2.1. บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
      - 2.2.2. บริษัทที่กองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 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



2. ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
  - 2.1. กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 2.1. บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 2.1. ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - 2.1.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
    - 2.1.2. ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
      - เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
      - ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
      - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
  - 2.2. กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 2.1.1. หรือ 2.1.2 ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
    - 2.2.1. ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
    - 2.2.2. รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
3. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทล. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

### 7.3 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
  - 1.1. ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่นข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่สังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
  - 1.2. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
    - 1.2.1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
    - 1.2.2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
    - 1.2.3. ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้

- เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
  - เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
  - เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
  - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
- 1.2.4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- 1.2.5. ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม ซึ่งรวมถึงในกรณีที่มีการลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ 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

## 8. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น

### 8.1 การเพิ่มทุนครั้งที่ 6

ในรอบปีบัญชี 2564 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2564 สรุปสาระสำคัญการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอมัญจาคีรี จังหวัดขอนแก่น	คลังสินค้า และสำนักงาน	548,630,000
2.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจกต์ 3)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	โรงงานคลังสินค้า และสำนักงาน	790,540,000
3.	โครงการ WHA E-commerce Park	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	คลังสินค้า และสำนักงาน	4,210,550,000

2. วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (การเพิ่มทุนครั้งที่ 6) คือ 2 ธันวาคม 2564
3. ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนสำหรับการเพิ่มทุนครั้งนี้ 5,549,720,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและ ค่าธรรมเนียมการโอน)
4. ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้
  - 4.1 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
  - 4.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

## 9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

### 9.1 สรุปสาระสำคัญการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 12,270,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 25.32 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### 1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,270,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น (Working Capital Loan)	450.00	-	-
2	เงินกู้ยืมระยะยาว	180.00	ไม่เกิน 3 ปี	3 ธ.ค. 2563
3	เงินกู้ยืมระยะยาว	2,110.00	ไม่เกิน 15 เดือน	2 ธ.ค. 2564

#### 2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,000,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.88	3	1 ก.พ. 2562
		850.00	3.33	5	1 ก.พ. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	2.30	3	4 ธ.ค. 2562
		500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	200.00	2.05%	2	16 ก.พ. 2564
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	2.05%	2	23 มี.ค. 2564
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.41%	2	14 พ.ค. 2564
		500.00	1.86%	3	14 พ.ค. 2564
		1,500.00	2.70%	5	14 พ.ค. 2564
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.48%	2 ปี 8 เดือน 18 วัน	26 ส.ค. 2564
		1,000.00	2.50%	7	26 ส.ค. 2564

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมระยะยาว รายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละ 1.50 เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดปกติ อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</li> <li>- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญากู้ยืม</li> </ul>
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้</li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ul>
หลักประกัน	อาจมี หรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 9.2 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

### 9.2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้ยืมเงิน

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

### 9.2.2 เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

บริษัทฯ เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ให้กู้มีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี



### 9.2.3 ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่งทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยมีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาลิขสิทธิ์ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) โดยเมื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขในสัญญาลิขสิทธิ์ที่กองทรัสต์เคยเข้าทำกับผู้ให้กู้รายอื่นที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วมีสาระสำคัญของสัญญาลิขสิทธิ์ตรงกัน อีกทั้งยังมีหลักประกันการชำระหนี้ประเภทเดียวกัน จึงสามารถเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาลิขสิทธิ์และรายการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

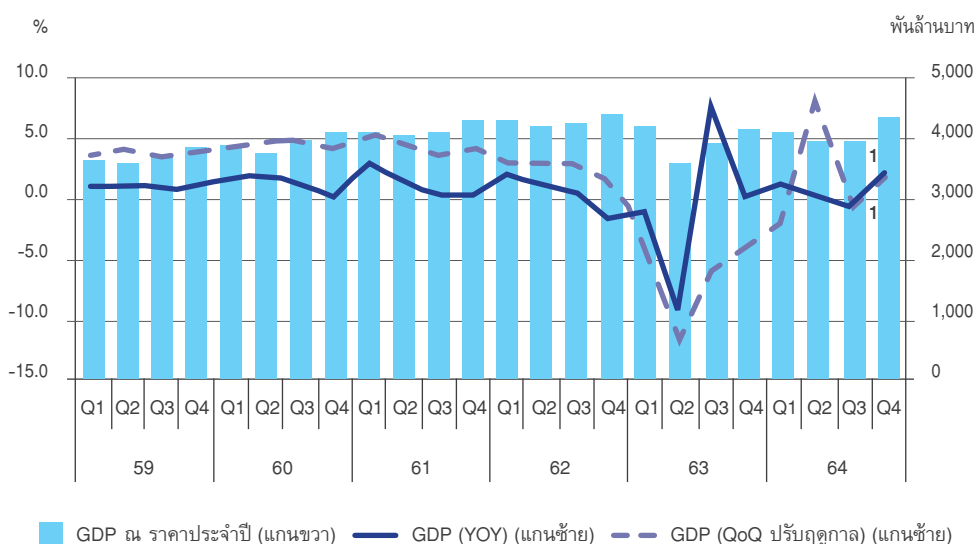
นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

## 10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 10.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าทั้งกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักและกลุ่มเศรษฐกิจเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน ขณะเดียวกัน การขยายตัวของเศรษฐกิจในไตรมาสนี้ได้รับแรงสนับสนุนจากภาคการส่งออกที่ยังขยายตัวในเกณฑ์ดีซึ่งจะช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจโดยเฉพาะประเทศที่พึ่งพิงการส่งออกเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายไตรมาสหลายประเทศเริ่มเผชิญกับข้อจำกัดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 สายพันธุ์โอไมครอนที่มีแนวโน้มแพร่ระบาดเร็วกว่าสายพันธุ์เดลต้าสะท้อนจากจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้บางประเทศกลับมาดำเนินมาตรการควบคุม การแพร่ระบาดและจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศอีกครั้ง อาทิ ญี่ปุ่น เนเธอร์แลนด์ และเยอรมนี ซึ่งมีการยกระดับมาตรการกับผู้เดินทางมาจากพื้นที่ที่มีการระบาดสูง สำหรับเศรษฐกิจจีนชะลอตัวต่อเนื่อง ตามการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากผลของการดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด ที่เข้มงวดที่มุ่งเน้นไม่ให้ผู้ติดเชื้อภายในประเทศ (Zero-tolerance covid-19 policy) และการดำเนินมาตรการ ของรัฐบาลเพื่อแก้ไขปัญหาทางการเงินในภาคอสังหาริมทรัพย์ ท่ามกลางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประกอบกับการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์และราคาพลังงานในตลาดโลก ได้สร้างแรงกดดันด้านเงินเฟ้อให้เร่งตัวสูงขึ้นมากกว่าเป้าหมายนโยบายการเงินในหลายประเทศ ส่งผลให้ธนาคารกลางประเทศเศรษฐกิจหลัก ได้แก่ สหรัฐฯ และยุโรปโซน ส่งสัญญาณการลดระดับการผ่อนคลายนโยบายทางการเงินอย่างต่อเนื่อง ส่วนธนาคารกลางหลายแห่งได้มีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อลดแรงกดดัน ด้านเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ธนาคารกลางจีนมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง

#### เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2564



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2564 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์สูงและแรงขึ้น การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การลงทุน ภาคเอกชนปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ กลับมาขยายตัว สาขาการขนส่ง และการขายปลีก การซ่อมแซม ขยายตัวต่อเนื่อง สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงชะลอตัว ส่วนสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขา การก่อสร้างลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2564 ร้อยละ 1.8 (QoQ seasonally adjusted) รวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563

## 10.2 ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

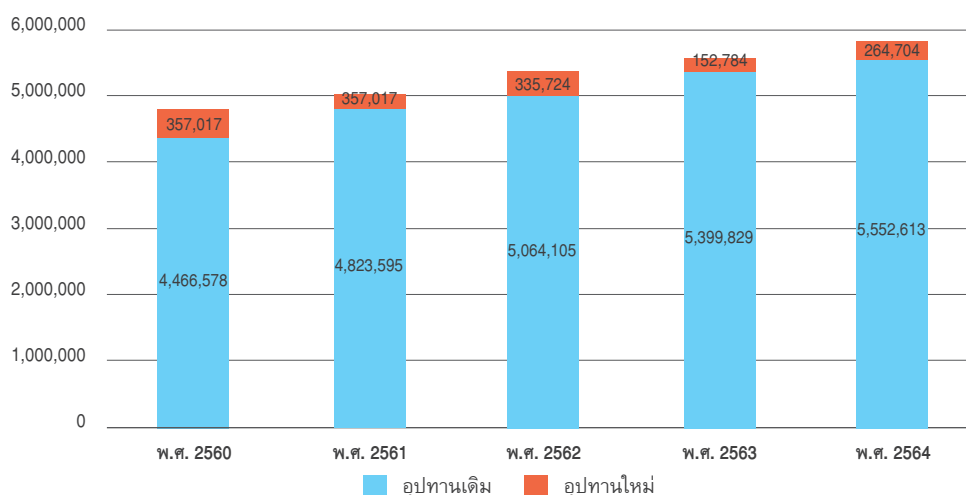
ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีการเติบโตค่อนข้างดีในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมา เป็นการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการ การเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ๆ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลายๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ธุรกิจคลังสินดียังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจประเภทใหม่ที่มาแรง คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมากในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก การเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าในประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยคลังสินค้าใหม่ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้า ห้องเย็นควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ตลาดคลังสินค้าเดิมที่เป็นธุรกิจภายในครอบครัว โดยมีการพัฒนาคลังสินค้าที่มีเพดานสูงไม่เกิน 7 เมตร และอยู่ชั้นพื้นดิน แต่หากพิจารณากระบวนการขนส่งสินค้าโดยรถบรรทุก เมื่อสินค้าจะนำเข้ามาเก็บในคลังสินค้า หากคลังสินค้าอยู่ระดับพื้นดิน จะต้องใช้เวลา และแรงงานเพื่อขนสินค้าลงเก็บในคลังสินค้า ต่อมาจึงมีการพัฒนาพื้นราบของคลังสินค้าให้มีความสูงเพิ่มขึ้นเพื่อความสะดวกในการนำสินค้ามาเก็บ โดยมีการยกพื้นคลังสินค้าให้สูงขึ้น 1.3-1.5 เมตร เพื่อให้เท่ากับความสูงของรถบรรทุก นอกจากนี้ระยะจากพื้นถึงเพดานมีความสูงอยู่ระหว่าง 9 ถึง 12 เมตร เพื่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าเป็นจำนวนมาก อีกทั้งมีระบบการระบายอากาศที่ดี

## 10.2.1 อุปทาน

ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 5,817,317 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 264,704 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ สุวรรณภูมิ บางปะกง

### อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2560 - 2564



แหล่งที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

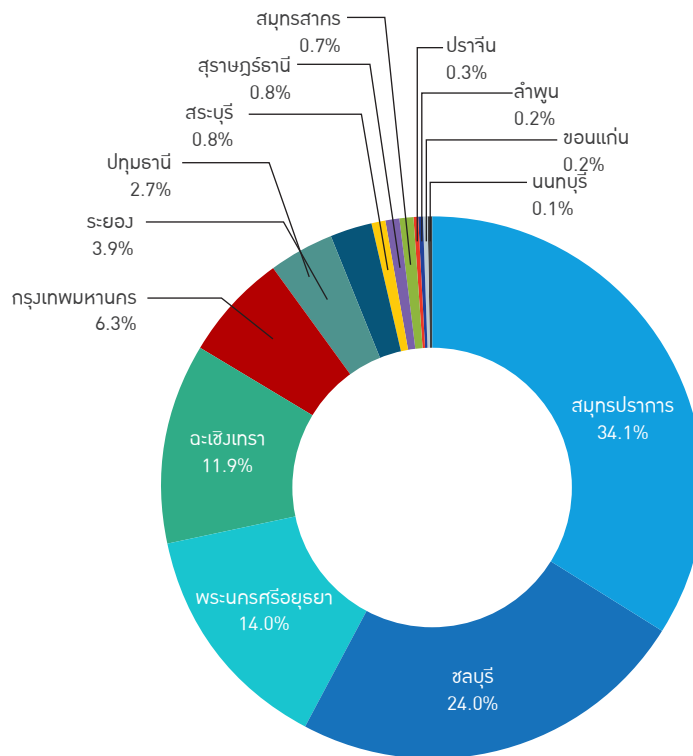
หมายเหตุ : ทางบริษัทมีการปรับปรุงฐานข้อมูลพื้นที่คลังสินค้าให้เข้าทั่วประเทศเพื่อให้สอดคล้อง กับสภาวะตลาดในปัจจุบันจึงทำให้อุปทานมีการปรับตัวลดลง ทั้งนี้อุปทานส่วนใหญ่ที่ลดลง จะตั้งอยู่ที่บริเวณ อื่นๆ

ในปัจจุบันจังหวัดสมุทรปราการ ยังคงมีอุปทานส่วนใหญ่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.1 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยจังหวัดสมุทรปราการถือว่าตั้งอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการ อยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ไม่ว่าจะทำการขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ

อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรี ถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีถือว่าเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรม ยานยนต์, ปิโตรเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ จังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

ทั้งนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 14 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพฯรวมทั้งจังหวัดทางภาคใต้ สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรา มีอุปทานคลังสินค้าเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.9 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.3 และ 3.9 และ 2.7 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

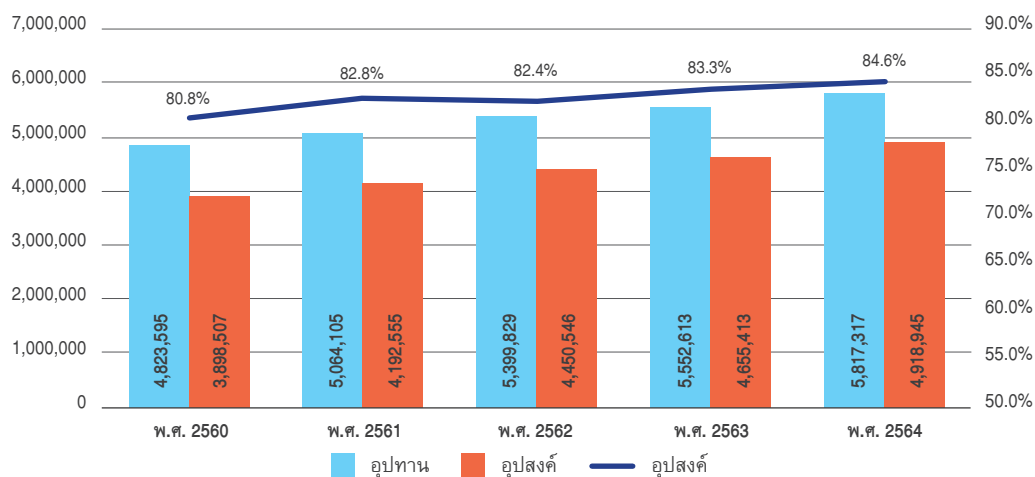
### อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2560 - 2564



#### 10.2.2 อุปสงค์

ณ ปลายปีของพ.ศ. 2564 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 4,918,945 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,817,317 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณ 263,533 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2564 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2563 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 83.8

### อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2560 - 2564



แหล่งที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2564 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 1,785,578 รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,103,400



ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2564

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	1,986,290	1,785,578	89.9%
ชลบุรี	1,395,339	1,103,400	79.1%
พระนครศรีอยุธยา	812,731	611,444	75.2%
ฉะเชิงเทรา	692,279	565,658	81.7%
กรุงเทพมหานคร	366,560	351,475	95.9%
ระยอง	229,033	222,965	97.4%
ปทุมธานี	157,286	142,783	90.8%
สระบุรี	47,615	27,927	58.7%
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	100.0%
สมุทรสาคร	41,771	38,501	92.2%
ปราจีนบุรี	14,832	3,708	25.0%
ลำพูน	10,920	3,360	30.8%
ขอนแก่น	9,660	9,660	100.0%
นนทบุรี	5,770	5,256	91.1%
รวม	5,817,317	4,918,945	84.6%

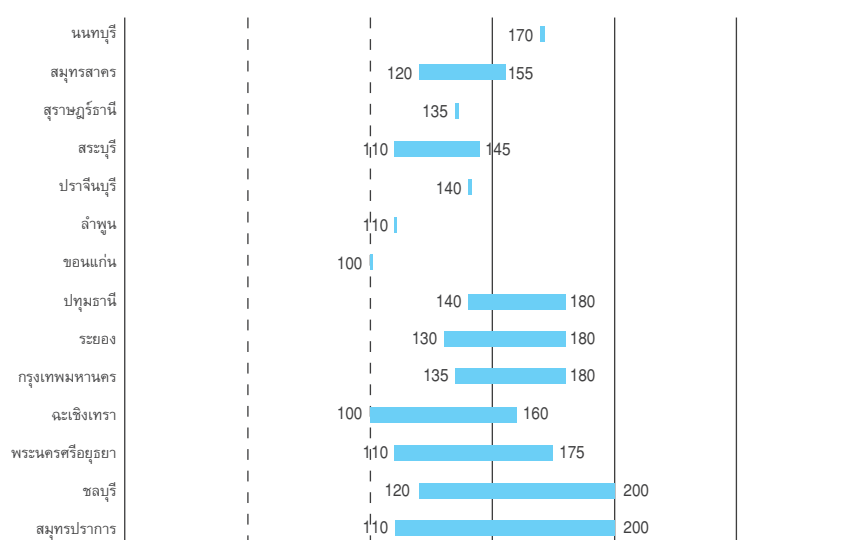
แหล่งที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ : ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

### 10.2.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี และ สมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัด ระยอง และ ฉะเชิงเทรา มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร และ 160 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ ราคาค่าเช่าคลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

#### ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุด และ สูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2564



แหล่งที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 10.2.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าแนวธุรกิจคลังสินค้าในช่วงปี 2564-2565 มีแนวโน้มฟื้นตัว มีความต้องการพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นแม้ว่า เหตุการณ์ โควิด-19 จะขยายตัวต่อเนื่อง แต่การกระจายตัวของวัคซีนในปัจจุบันทั้งในไทยและต่างประเทศเป็นตัวกระตุ้นการกลับตัวของเศรษฐกิจ ทำให้ประเทศคู่ค้าของไทยเริ่มมีความต้องการสินค้ามากขึ้น ภาคการส่งออกนำเข้าจึงมีการเติบโตขึ้น ทั้งนี้การลงทุนจากต่างประเทศ ของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ปีโตรเคมี อาหาร และการแพทย์และสุขภาพ มีการลงทุนที่เพิ่มสูง คาดว่าจะส่งผลต่ออุปสงค์คลังสินค้าในอนาคต การลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้ายังคงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในบางพื้นที่ เช่น พื้นที่สุวรรณภูมิบางประกง และพื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากอุปสงค์ที่ชัดเจนผู้พัฒนาจึงค่อยๆ เพิ่มพื้นที่เช่าตามอุปสงค์ อย่างไรก็ตามในบางพื้นที่ยังคงมีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดในปัจจุบันและภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตรถยนต์ในช่วงปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมามีผลให้อุตสาหกรรมในห่วงโซ่อุปทานมีการเติบโตดีขึ้น เช่น ธุรกิจโรงงานที่ผลิตอะไหล่หรือชิ้นส่วนที่ใช้ในการผลิตรถยนต์ และ ส่งผลถึงความต้องการในการใช้คลังสินค้าให้เช่าในระยะถัดไป การขยายตัวของฐานการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าของต่างประเทศในไทยยังคงเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการผลักดันความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าในอนาคต บริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่เป็นนโยบายที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น การพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ ยังคงเป็นการ ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มที่ดีขึ้น สืบเนื่องมาจาก ระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน ทั้งนี้แนวทางการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า จะต้องเป็นคลังสินค้าที่มีการยกระดับมาตรฐานใหม่ และบางที่กลุ่มผู้เช่าอาจจะมีผลกระทบเรื่องระบบการจัดการ ระบบขนส่งที่มากขึ้นเพื่อตอบสนองและรองรับต่อโลกในปัจจุบัน การปรับเปลี่ยนตรงส่วนนี้อาจจะส่งผลกระทบต่อผู้พัฒนาคลังสินค้าย่อยๆที่ไม่สามารถปรับตัว และประยุกต์ใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ ได้ทัน

## 11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

๗๑

## 12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

### ข้อจำกัดการจัดสรร และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่พนักงานลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ 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 บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน เฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 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

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2564

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท/หน่วย)		
			เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
1	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2564	14 มิถุนายน 2564	0.1915	-	0.1915
2	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2564	2 กันยายน 2564	0.1915	-	0.1915
3	1 กรกฎาคม - 31 ตุลาคม 2564	8 ธันวาคม 2564	0.2553	-	0.2553
4	1 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2564	25 มีนาคม 2565	0.1195	-	0.1195
รวม			0.7578	-	0.7578
รวมทั้งหมด			4.2678	0.9759	5.2437

## 14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		รายการ	
	ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		ผลตอบแทน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)		รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
รวม	9.25%	-	-	-	รายเดือน	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal fee) ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	-	-	-	รายเดือน	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประกอบประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	-	-	-	รายเดือน	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประกอบประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ตลอดอายุของทรัพย์สิน		รายการ	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำการกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• คำธรรมเนียมนายทะเบียน</li> <li>• คำธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	0.5%  3.0%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์  ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ คำธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือนไว้แล้ว)	รายเดือน  รายปี	-  ตามที่จ่ายจริง	คำธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าก่อสร้าง (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินที่ไม่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• คำธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> </ul>	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี	-	-

1 ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ รวมทั้งการดูแลบำรุงรักษา วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร

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

- การว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือบริษัทรักษาความปลอดภัย
- การว่าจ้างคนสวน หรือ บริษัทในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ รวมทั้งวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์
- การเก็บ และกำจัดขยะ
- การว่าจ้างช่าง หรือวิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสึกหรอของทรัพย์สินจากการใช้งานตามปกติ
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
- การซ่อมแซม และการติดตั้งงานระบบต่าง ๆ ที่มีความจำเป็น เพิ่มเติม
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร (เช่น เสา คาน ผนัง หลังคา) เป็นต้น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน</li></ul>	0.10%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิสัย</li></ul>	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	รายปี	-	-
<ul style="list-style-type: none"><li>ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร</li></ul>	4.0%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน</li></ul>	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น</li></ul>	-	-	-	2.5%	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ</li></ul>	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมการจัดการจำหน่ายหน่วยทรัสต์</li></ul>	-	-	-	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน</li></ul>	-	-	-	2.0%	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li></ul>	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน</li></ul>	-	-	-	1.0%	ตามที่จ่ายจริง

คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจัดทำเอกสารประกอบประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมอื่น</li> <li>(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</li> <li>(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์</li> </ul> </li> </ul>	-	-	-	ตามที่ย้ายจริง	ตามที่ย้ายจริง
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมอื่น</li> <li>(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</li> <li>(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์</li> </ul> </li> </ul>	0.01%	ตามที่ย้ายจริง	รายปี	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมอื่น</li> <li>(3) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</li> <li>(4) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์</li> </ul>	0.01%	ตามที่ย้ายจริง	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์</li> </ul>	0.01%	ตามที่ย้ายจริง	-	-	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(5) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และหรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าประโยชน์การค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(6) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีของทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(7) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของทรัสต์	0.01%	ตามที่จ่ายจริง	-	-	-
(9) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง



คำธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ผลตอบแทนของทรัพย์สิน		รายการ	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(10) คำธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	-	-	-	3.0%	ตามที่จ่ายจริง
(11) คำธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย์สิน หรือสิทธิทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิ คำธรรมเนียมในการโอน เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(12) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและการแสดงมปีใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมการขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ หรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(13) คำธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำอธิบายและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ตลอดอายุกองทรัสต์		รายครึ่ง	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครึ่ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(14) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงิน ค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ไปจองซื้อ หน่วยทรัสต์ ไปทรัสต์ ไปเสร็จรับเงิน ไปกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ผลตอบแทนของทรัพย์สิน		รายการ	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำการกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(18) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้น หรือทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายตามกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

คำตรรกะและคำใช้จำทั้งหมด	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ผลตอบแทนสุทธิ		รายครั้ง	
		อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ	เพดาน % ของ NAV ภายหลังการทำการทรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
(20) คำใช้จ่ายในการดำเนินงานปกติของ บริษัทที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือทรัพย์สินของหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21) คำสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัย	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24) ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	-	-	-	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

## 15. รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.650306

### รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 9 มีนาคม 2565

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

๑๔



(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายงานประจำปี 2564



ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.2) คำซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง (เพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง) ของกองทรัสต์ในปี 2558 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง 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) ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพบนทำเลที่ใกล้แหล่งคมนาคม และมีกลุ่มลูกค้าระดับชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผู้เช่า และมีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ในระดับที่สูง โครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนในแก๊งกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์เข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 8.53 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้
1.3) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (เพิ่มทุนครั้งที่สอง) ของกองทรัสต์ในปี 2559 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารฟลิคตร กม.5) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง และบริเวณถนนเลียบคลองชลหารฟลิคตร ถือเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย ถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป	ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง มีราคาเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.4 การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามของกองทรัสต์ในปี 2560 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือและอุปกรณ์ และสัญญาจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ "WHA Group" จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิลิตร 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) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้สอยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สามเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสี่โครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่ราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินประมาณร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ในอนาคต

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.5 การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ (เพิ่มทุนครั้งที่สาม) ของกองทรัสต์ในปี 2561</p> <p>ทรัพย์สินที่จะทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างเองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจำนวนทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 4 โครงการ</p> <p>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ประมาณ 2 กม.35 เฟส 1)</p> <p>(2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)</p> <p>(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)</p> <p>(4) โครงการ DSG HSIL</p>	<p>4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้สอยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่สี่เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เนื่องจากโครงการมีความพร้อมของทรัพย์สินและผู้เช่า โดยทั้งสองโครงการมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ คุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก โดยโครงการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้เช่าและผลการประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายอื่นต่อไป</p>	<p>กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่ราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินประมาณร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายอื่นของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.6 การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า (เพิ่มทุนครั้งที่สี่) ของกองทรัสต์ในปี 2562 ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาเช่าทรัพย์สินสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สัญญาจ้างเองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เพื่อรับจำนวนทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่า) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 5 โครงการ 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) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้สอยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้งห้าโครงการมีคุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก เป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นและช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ต่อไป	กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดรวมกันประมาณร้อยละ 7.84 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ในอนาคต กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้คัดกรองทรัพย์สินและที่ปรึกษาทางการเงิน
<p>1.7) การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก (เพิ่มทุนครั้งที่ห้า) ของกองทุนทรัพย์สินในปี 2563</p> <p>ทรัพย์สินที่จะกระทำในนามของกองทุนทรัพย์สิน WHART จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน สัญญาจ้างนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จำนวน 3 โครงการ ได้แก่</p> <p>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)</p> <p>(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)</p> <p>(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)</p>	<p>3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>	<p>การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัพย์สิน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการมีคุณภาพของอาคารคลังสินค้าเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทุนทรัพย์สิน WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงสะดวก รวมถึงการบริหารจัดการอย่างครบวงจร โครงการที่กองทุนทรัพย์สิน WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมล้วนเป็นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทุนทรัพย์สิน WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาลงประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทุนทรัพย์สิน WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทุนทรัพย์สิน WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน WHART ต่อไป</p>	<p>WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในราคาเข้าลงทุนรวมไม่เกิน 4,880.25 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินราคาต่ำสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำได้กองทุนทรัพย์สิน WHART สามารถเข้าลงทุนและเป็นเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทุนทรัพย์สิน WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน WHART ในอนาคต</p>

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
1.8 การซื้อทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด (เพิ่มทุนครั้งที่หก) ของกองทรัสต์ในปี 2564 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการใช้งานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าช่วงที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน สัญญาจ้างนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับบริษัทเจ้าของทรัสต์จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 62) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ไประเจด 3) (3) โครงการ WHA E-Commerce Park	5,549,720 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	การซื้อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพเทียบเท่ามาตรฐานของทรัพย์สินในบัญชีของกองทรัสต์ WHART โดยโครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้สะดวก ทำเลสำหรับคลังสินค้าบนถนนบางนา-ตราดนั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และสามารถออกสู่ถนนสายหลักหลายสายได้สะดวก ในขณะที่โครงการบริเวณอำเภอวังน้อย มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครและนิคมอุตสาหกรรมโดยทำเลดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักสู่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ และที่บริเวณอำเภอบางปะกง ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งมีอุตสาหกรรมเป้าหมายเป็นกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ อีกทั้งยังได้เปรียบในแง่ความสะดวกในการเดินทางเนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีระยะทางที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร โดยใช้ทางพิเศษบูรพาวิถี (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี) จึงตอบสนองความต้องการของภาคธุรกิจ E-Commerce ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ โครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมมีกลุ่มผู้เช่าที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจที่มั่นคงและมีการเติบโต อีกทั้งยังมีอายุสัญญาเฉลี่ยที่ยาว ทำให้กองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงในการสร้างรายได้ และช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพิงแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ต่อไป	- กองทรัสต์ WHART จะซื้อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ในราคาข้างต้นรวมไม่เกิน 5,549,720 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินล่าสุดรวมกันที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.00 เป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าถึงทุนและเงินเข้าของหรือผู้ถือหุ้นในทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ในอนาคต ราคาการลงทุนรวมไม่เกิน 5,549,720 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)เป็นราคาที่เหมาะสมที่สุด ผลโดยเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดนี้ คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับประมาณการผลตอบแทนในอัตราที่เพิ่มขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกับกองทรัสต์ WHART



## 2) ค่าเช่าช่วงที่ดินในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ในปี 2560

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายการค่าเช่าช่วงที่ดิน</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ WHART รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 23 ปี 11 เดือน 2 วันโดยมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนกับกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน</li> <li>- หลังจากกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดินโดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวม WHAPF</li> <li>- สัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดสัญญาตามสัญญาเช่าหลัก คือ วันที่ 23 มกราคม 2579 โดยอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นจำนวนที่กำหนดไว้ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินซึ่งเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จะต้องจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน</li> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าระยะเวลาของสัญญาเพียงพอต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ WHART และอัตราค่าเช่าเหมาะสมเนื่องจากเท่ากับค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าช่วงจ่ายค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหลัก</li> </ul>

## 3) รายได้ค่าเช่าตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าและบริการ ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อรับค่าเช่าคลังสินค้าและค่าเช่าพื้นที่หลังคาตามเงื่อนไขในสัญญา</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารและพื้นที่หลังคาบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า หรือมีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่ใกล้ครบกำหนดอายุนั้น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน จึงได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ โดยตกลงชำระค่าเช่าอาคารและหลังคาโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ</p>
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สำหรับอัตราค่าเช่าอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินหรืออัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น</li> </ul>



- ระยะเวลาการเช่าอาคารเป็นเวลา 3 ปี ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน
- การวางเงินประกันการเช่าดังกล่าว เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ถือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า

#### 4) สิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

##### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิในการเช่าพื้นที่หลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 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 คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์แทนเป็นไปตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในอัตราที่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นโดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี

##### ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เท่ากับอัตราในสัญญาเช่ามาตรฐานของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมเนื่องจากอัตราดังกล่าวครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามต้องการ สำหรับเงื่อนไขระยะเวลาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากการสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาตลอดระยะเวลาดังกล่าว
- การเปลี่ยนหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นสิทธิการเช่าหลังคานั้นจะสามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งใช้ราคาเดียวกับราคาที่ดินคลังรับชำระค่าเช่า 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 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา

##### ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เช่าหลังคา ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์

<p>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน</p>	<p>WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการจะช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการให้เช่าหลังคาแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เนื่องจากการให้เช่าหลังคาดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ WHART จึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART การดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร การแก้ไขเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคา จึงเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีคล่องตัวที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ทำสัญญาเช่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น</p> <p>การเพิ่มเติมสิทธิในการเช่าหลังคาไว้ล่วงหน้ามีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความคล่องตัว และช่วยให้กองทรัสต์ WHART ประหยัดค่าใช้จ่ายค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร อันเนื่องมาจากการให้เช่าหลังคาซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ WHART ที่ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART</p>
---	---

## 6) การให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

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

<p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p> <p>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ</p> <p>ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิเท จำกัด (“WHA Infonite”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 89.99 เป็นผู้เช่าพื้นที่อาคาร D1 ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)</p> <p>การให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้ผู้ประกอบการบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) จะส่งผลให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคง เนื่องจากสัญญาเช่าและบริการเป็นสัญญาระยะยาว ช่วยลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่า และเป็นการเปิดตลาดผู้เช่าใหม่ให้กับกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ไม่เคยมีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจนี้มาก่อน ซึ่งในปัจจุบัน ธุรกิจบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) กำลังเป็นที่ต้องการของตลาด อันเนื่องมาจากวิถีธุรกิจในยุคดิจิทัล</p> <p>อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นอัตราที่สะท้อนระยะเวลาของสัญญาที่ค่อนข้างยาว ซึ่ง WHA Infonite ทำสัญญาเช่ากับทางกองทรัสต์เป็นระยะเวลายาวถึง 8 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และมีสิทธิในการต่อสัญญาเป็นระยะเวลาอีก 8 ปี โดยมีอัตราการขึ้นค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 8 ทุก 3 ปี ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลาที่ต่อสัญญา การมีสัญญาระยะยาวที่มีความชัดเจนในการขึ้นอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะสร้างความแน่นอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว</p>
---	---

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าหลังคา</li> <li>- WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) พื้นที่เช่ารวมประมาณ 10,000.00 ตารางเมตร</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งนี้ผ่านๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 เฟส 1)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าหลังคา</li> <li>- WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) พื้นที่เช่ารวมประมาณ 6,450.00 ตารางเมตร</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ WHA เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งนี้ผ่านๆ มา

การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคาบนอาคาร DSG เฟส 1 เฟส 2 และ เฟส 3)

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าหลังคา</li> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลर्स จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ DSG เฟส 1 เฟส 2 และ เฟส 3 พื้นที่เช่ารวมประมาณ 12,150.00 ตารางเมตร</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลर्स จำกัด เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	การให้เช่าช่วงหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าพื้นที่หลังคาที่มีอยู่เดิมก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนี้ และสัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งนี้ผ่านๆ 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 คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) รวมทั้งการให้บริการพัฒนาโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูง ภายใต้โครงการ Warehouse Farm และเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว รวมถึงผู้บริหารเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มากกว่า 20 ปี มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของและ/หรือผู้ปฏิบัติงานในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART มาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

### ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน

- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าที่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามธุรกิจปกติ เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น และมีอัตราที่ไม่สูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่สามารถเทียบเคียงกัน เป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพโดยอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และระยะเวลาว่าจ้าง 30 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ นอกจากนี้ยังข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา

### 16.1.2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

#### ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ

#### ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข โดยผู้จัดการกองทรัสต์และ ที่ปรึกษาทางการเงิน

- ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้
- กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจโครงการประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัดจึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- การจ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ ประกอบกับผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อัตราพื้นฐาน และอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้
  - อัตราพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ
  - อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
    - o กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
    - o กรณีทรัพย์สินอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ
  - อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์
- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศและค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ในต่างประเทศ

### 16.1.3 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าหลังคา</li> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ WHART พื้นที่เช่ารวม 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</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร</p>
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ</li> <li>- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> </ul>

### 16.1.4 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าหลังคา</li> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่ารวม 8,624.30 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โดยมีระยะเวลาเช่า 25 ปี เริ่มตั้งแต่ วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่งเป็นวันที่ผู้เช่าเริ่มดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร</p>
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ</li> <li>- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> </ul>



#### 16.1.5 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่าหลังคา</li> <li>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่หลังคาจากกองทรัสต์ พื้นที่เช่ารวม 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</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร</p>
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ</li> <li>- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> </ul>

#### 16.1.6 บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ค่าเช่า</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของบริษัทดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 17 จำกัด พื้นที่เช่ารวม 10,833.33 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>การให้บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เช่าหลังคาของโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่อาคาร</p>
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทร่วมทุนของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) จากกองทรัสต์ WHART พิจารณาเห็นว่าเหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคานั้นครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผงโซลาร์ รวมทั้งมีกำไรตามที่ต้องการ</li> <li>- ระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับระยะเวลาการได้รับกับสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งถือว่าเหมาะสม รวมทั้งสร้างความแน่นอนในการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลาดังกล่าว</li> </ul>

## 16.2 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### 16.2.1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทในกลุ่ม

#### 1) รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร</li> <li>- ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์นำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนฝากไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
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 อาจทำธุรกรรมปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ได้
มูลค่ารายการระหว่างกัน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มียอดเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มจำนวน 2,270.00 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 เว้นแต่กรณียกเว้น บางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้ และอาจมีหลักประกันหรือไม่หลักประกัน (แล้วแต่กรณี)
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART โดยเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์และสถาบันการเงินอื่น เช่น อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยสัญญาเงินกู้ที่เข้าทำรายการมีเงื่อนไขไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากสถาบันการเงินอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART

## 16.2.2 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์) และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</li> <li>- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ul>
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	กองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไข และอัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงมีอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตามสัญญาตกลงกระทำการ ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ รายได้ค่าเช่าหลังคาและค่าเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จากบริษัทร่วมทุนข้างต้น และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

---

## คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดัดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จบการเงิน

31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

---

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่องนโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 45,354 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.60 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ</li> </ul> </li> </ul>



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
- อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
- อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
- ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ 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 ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้ และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของ องค์กร ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไดวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548  
กรุงเทพมหานคร  
25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	11	-	13,815,184
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	45,353,757,490	40,218,448,584
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	2,517,698,085	1,576,753,003
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		144,402,296	244,851,493
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		236,012,364	347,480,709
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		46,459,325	61,645,016
สินทรัพย์อื่น		156,203,397	132,004,094
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>48,454,532,957</b>	<b>42,594,998,083</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		116,553,579	129,026,605
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		95,249,895	74,776,099
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,120,944,329	1,099,849,286
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	13	2,258,388,231	2,127,587,965
หุ้นกู้ สุทธิ	14	9,992,619,737	7,996,240,010
หนี้สินตามสัญญาเช่า		681,774,400	669,065,386
หนี้สินอื่น		252,086,682	85,286,135
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>14,517,616,853</b>	<b>12,181,831,486</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>33,936,916,104</b>	<b>30,413,166,597</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	32,651,799,943	29,084,083,653
กำไรสะสม	15	1,285,116,161	1,329,082,944
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>33,936,916,104</b>	<b>30,413,166,597</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.0709	10.9518
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	15	3,065,395,883	2,776,997,063

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มประเภทของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)</b>				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Lat Krabang Phase 1 และ Phase 2 ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,117,053,487	2.46
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,522,912,697	3.36
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,942,877,653	1,931,827,684	4.26
4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	3,026,780,520	6.67
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16 ไร่	1,298,764,008	1,159,426,587	2.56
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12 ไร่	867,580,384	935,350,000	2.06
7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,509,855,043	3.33
8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	3,082,633,263	6.80
9. โครงการ Kao ที่ตั้ง ตำบลอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,314,593,437	2.90
10. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะทะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	997,000,000	2.20
11. โครงการ Ducati ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	845,446,059	1.86
12. โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ที่ตั้ง ตำบลศรีพระเจริญใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,128,053,457	1,289,054,537	2.84

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับลิเออเอ พรีเมียม โกท  
งประกอบรายละเอียดการลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การแสดงรายละเอียดการลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทการลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท		
13. โครงการ Healthcare					
ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,797,042,056	2,067,435,998		4.56
14. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)					
ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,439,927,992	1,486,744,034		3.28
15. โครงการ DKSH บางปะอิน					
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	602,041,355	747,000,000		1.65
16. โครงการ DSG					
ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับลิเออเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,543,852,199		3.40
17. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)					
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,374,980,735		3.03
18. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)					
ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52 ไร่	588,412,570	606,500,000		1.34
19. โครงการ Onada Areospace Factory (ระยอง)					
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	720,000,000		1.59
20. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)					
ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15 ไร่	735,362,033	727,206,029		1.60
21. โครงการ DSG HSIL					
ที่ตั้ง ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	489,334,570		1.08
22. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)					
ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอบางน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,420,759,541		5.34
23. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)					
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5 ไร่	907,617,799	840,710,360		1.85
24. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)					
ที่ตั้ง ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,062,597,055		4.55

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	
		บาท	บาท	
25. โครงการอาคารโรงงาน Roechling				
ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	353,294,212	0.78
26. โครงการอาคารโรงงาน DTS				
ที่ตั้ง ตำบลอโณวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	262,913,655	0.58
27. 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	1,082,090,410	2.39
28. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์พิจิตร กม.3 เฟส 1)				
ที่ตั้ง ตำบลบางปราง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,068,535,623	2.35
29. โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)				
ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5 ไร่	590,829,387	575,077,806	1.27
30. โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)				
ที่ตั้ง ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0 ไร่	1,005,180,696	1,021,362,910	2.25
31. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)				
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44-0-91.8 ไร่	1,680,116,422	1,540,298,975	3.40
32. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ไประเจ็ด 3)				
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31-1-37 ไร่	798,359,510	812,143,656	1.79
33. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)				
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	26-3-18 ไร่	553,408,257	567,779,288	1.25
34. โครงการ WHA E-Commerce Park				
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	137-2-91.4 ไร่	4,251,207,120	4,251,207,120	9.37
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		43,749,084,896	45,353,757,490	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		43,749,084,896	45,353,757,490	100.00

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม	
		บาท	บาท		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)					
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า					
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ตลาดกระบี่ Phase 1 และ Phase 2	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,086,898,912		2.70
ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร					
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,660,499,242		4.13
ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	65-0-21.9 ไร่	1,935,819,867	1,917,413,267		4.77
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
4. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์มิตร กม.4)	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,858,111,223		7.10
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ					
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วิน้อย 61)	69-0-16 ไร่	1,298,764,008	1,203,454,459		2.99
ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอบางน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา					
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	34-3-12 ไร่	867,580,384	895,000,000		2.23
ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี					
7. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์มิตร กม.5)	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,586,605,949		3.94
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ					
8. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	2,961,544,795		7.36
ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร					
9. โครงการ Kao	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,224,580,058		3.04
ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี					
10. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	983,000,000		2.44
ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี					
11. โครงการ Triumph	29-3-91.2 ไร่	752,039,707	670,966,823		1.67
ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง					

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564**

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
12 โครงการ Ducati ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	844,438,803	2.10
13 โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ที่ตั้ง ตำบลศรีษะจุฑาใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,128,053,457	1,333,174,827	3.31
14 โครงการ Healthcare ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,797,042,056	1,864,901,720	4.64
15 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,439,927,992	1,566,699,328	3.90
16 โครงการ DKSH บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชมัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	602,041,355	719,429,658	1.79
17 โครงการ DSG ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,413,463,953	3.51
18 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหภาพมิตร กม.3) ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,347,346,771	3.35
19 โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52 ไร่	588,412,570	621,000,000	1.54
20 โครงการ Omada Areospace Factory (ระยอง) ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลบางยางพร อำเภอเลวเก่าแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	888,881,114	2.21
21 โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1) ที่ตั้ง ตำบลบางกะเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15 ไร่	735,362,033	784,581,168	1.95
22 โครงการ DSG HSIL ที่ตั้ง ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	463,150,043	1.15
23 โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ที่ตั้ง ตำบลปอตาไผ่ และตำบลลำตาเสา อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,363,049,426	5.87

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
งบประมาณรายละเอียดยังคง  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การแสดงผลและยอดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุนบาท	มูลค่ายุติธรรมบาท	มูลค่าเงินลงทุน	
24 โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5 ไร่	907,617,799	814,928,521		2.03
25 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์มิตร กม.3 เฟส 2) ที่ตั้ง ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,071,238,172		5.15
26 โครงการอาคารโรงงาน Roechling ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	344,935,078		0.86
27 โครงการอาคารโรงงาน DTS ที่ตั้ง ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	268,847,359		0.67
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	1,047,477,297		2.60
29 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหกรณ์มิตร กม.3 เฟส 1) ที่ตั้ง ตำบลบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,082,614,854		2.69
30 โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5 ไร่	590,829,387	590,829,387		1.47
31 โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ที่ตั้ง ตำบลบึง อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0 ไร่	1,005,180,696	1,059,269,955		2.63
32 โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44-0-91.80 ไร่	1,680,116,422	1,680,116,422		4.18
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		38,891,091,930	40,218,448,584		99.97
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	วันที่ครบกำหนด				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	ไม่มี	27,738,388	13,815,184		0.03
กองทุนเปิดทหารไทย ธนไพมุลย์		27,738,388	13,815,184		0.03
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		38,918,830,318	40,232,263,768		100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น					

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า		2,512,410,430	2,485,477,506
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ		28,033,741	27,834,413
รายได้ขาดเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ		27,432,637	38,201,053
รายได้ดอกเบี้ย		6,626,994	4,451,417
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,574,503,802</b>	<b>2,555,964,389</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		49,908,140	54,256,461
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19	68,242,725	58,797,740
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19	43,042,668	40,653,884
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		5,235,805	5,625,879
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	19	80,156,889	69,277,096
ค่าใช้จ่ายอื่น		212,086,873	202,742,759
ต้นทุนทางการเงิน		304,923,543	293,892,849
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>763,596,643</b>	<b>725,246,668</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>1,810,907,159</b>	<b>1,830,717,721</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	15	1,146,487	9,736,220
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	15	248,221,514	437,843,386
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>249,368,001</b>	<b>447,579,606</b>
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>2,060,275,160</b>	<b>2,278,297,327</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,810,907,159	1,830,717,721
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		249,368,001	447,579,606
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,060,275,160	2,278,297,327
การเพิ่มทุน	15	3,567,716,290	2,683,074,745
การคืนทุน	15	-	(116,235,642)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15, 16	(2,104,241,943)	(1,747,760,153)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		3,523,749,507	3,097,376,277
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		30,413,166,597	27,315,790,320
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		33,936,916,104	30,413,166,597

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,060,275,160	2,278,297,327
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	15	(248,221,514)	(437,843,386)
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	15	(1,146,487)	(9,736,220)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(5,624,895,125)	(3,284,454,684)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	11	-	(1,160,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10	762,500,000	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	11	18,424,581	2,304,505,045
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี		100,449,197	122,788,072
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		111,468,345	(32,528,728)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		15,185,691	26,616,767
สินทรัพย์อื่น		(24,199,303)	(48,902,129)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		20,473,796	671,422
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		21,095,043	73,459,666
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(11,448,795)	53,170,410
หนี้สินอื่น		166,800,547	(74,853,244)
ดอกเบี้ยจ่าย		304,923,543	293,892,849
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(2,328,315,321)	105,083,167
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13	3,000,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13	(3,000,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	2,110,000,000	2,161,900,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	(2,001,900,000)	(1,521,900,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	13	(10,997,531)	(9,402,186)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	14	5,500,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	14	(3,500,000,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(15,446,163)	(10,046,777)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(278,133,507)	(289,948,668)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน		3,633,825,132	2,735,120,939
เงินสดจ่ายเพื่อการเพิ่มทุน		(57,591,065)	(9,637,409)
เงินสดจ่ายในการออกหุ้นกู้	14	(6,254,520)	-
เงินสดจ่ายคืนทุน	15	-	(116,235,642)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	15,16	(2,104,241,943)	(1,747,760,153)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		3,269,260,403	1,192,090,104

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	หมายเหตุ	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		940,945,082	1,297,173,271
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		1,576,753,003	279,579,732
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	12	2,517,698,085	1,576,753,003
รายการที่ใช้เงินสด			
สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า		28,155,177	54,089,260
เจ้าหนี้ค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		50,926,562	42,408,785

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุน และนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือ หลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ในวันเดียวกัน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ซีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดย ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก โดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบาย ในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผย เรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือ มีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

### 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

### 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

#### 4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

##### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน และอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรพ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

## 4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

### 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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

**สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ เป็นผู้ให้เช่า**

กองทรัสต์ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

#### 4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่ มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

#### 4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 4.5 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

#### 4.6 หนี้สินทางการเงิน

##### การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

##### การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

#### 4.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 4.8 การรับรู้รายได้

##### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกกรรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

##### รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกงกระทำกร

กองทรัสต์ฯ ได้รับชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี - 25 ปี ตามสัญญาตกงกระทำกร โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

##### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค่างรับของกองทรัสต์ฯ

#### 4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 4.10 การจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะประกาศจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 5 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 และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

### 6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

## 7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

#### 7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 13 และหมายเหตุข้อ 14

#### การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564 ล้านบาท	พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(14)	(11)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	15	20

\* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

## 7.2 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

## 7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินลงทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

### วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ กระแสเงินสดที่แสดงภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นกระแสเงินสดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	มูลค่าตาม					บัญชี
	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564</b>						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	2,270,000,000	-	2,270,000,000	2,258,388,231
หุ้นกู้	-	1,950,000,000	7,050,000,000	1,000,000,000	10,000,000,000	9,992,619,737
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	201,834,460	204,599,586	487,102,297	227,407,986	1,120,944,329	1,120,944,329
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	40,626,302	172,070,638	758,258,828	970,955,768	681,774,400
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	116,553,579	-	-	116,553,579	116,553,579
หนี้สินอื่น	-	252,086,682	-	-	252,086,682	252,086,682
<b>รวมหนี้สินทางการเงิน</b>	<b>201,834,460</b>	<b>2,563,866,149</b>	<b>9,979,172,935</b>	<b>1,985,666,814</b>	<b>14,730,540,358</b>	<b>14,422,366,958</b>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	45,353,757,490	45,353,757,490
รวมสินทรัพย์	-	-	45,353,757,490	45,353,757,490
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	ข้อมูลระดับ 1	ข้อมูลระดับ 2	ข้อมูลระดับ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
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

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

#### สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่น

#### หนี้สินทางการเงิน

- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

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

#### 8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

#### 8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

#### 8.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

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

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

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

## 9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## 10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	40,218,448,584	36,416,157,810
ซื้อเงินลงทุนเพิ่ม	5,631,130,064	3,330,215,764
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	21,920,238	8,328,180
จำหน่ายเงินลงทุน	(762,500,000)	-
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	10,460,294	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
- จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	137,595,078	763,433,423
- กลับรายการมูลค่ายุติธรรมจากการจำหน่ายเงินลงทุน	81,072,884	-
- จากการกระทบยอดทางบัญชี	15,630,348	(299,686,593)
ยอดสิ้นปี	45,353,757,490	40,218,448,584

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานและบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนมูลค่า 3,027 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 4,957 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 13

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564**

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน (บาท)	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบ ทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
<b>ถือไว้ระยะยาว</b>											
1) โครงการศูนย์กระจาย สินค้า WHA สดักกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35-0-0	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	35,092.97	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,101,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,126,000,000	25,000,000
2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	74-2-67	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 7 แห่ง	72,179.48	-	23,976.30	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,446,800,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,319,000,000	(127,800,000)
3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 23)	65-0-21.9	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	60,193.00	-	50,641.04	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,926,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,936,442,214	10,442,214
4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหภาพมิตร กม.4)	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	80,745.55	-	68,384.20	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,864,010,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	3,030,870,000	166,860,000
5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วิน้อย 61)	69-0-16	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง	61,434.00	-	26,472.05	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,193,128,179	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,149,740,000	(43,388,179)
6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	34-3-12	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	32,986.00	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	895,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	935,350,000	40,350,000



**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564**

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลาหออุดร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ ทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	66-2-85	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	62,105.25	2,378.90	50,143.60	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,509,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,438,900,000	(70,100,000)
8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	99-1-51	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 8 หลัง - ลานจอดรถ	95,110.00	1,350.00	59,986.30	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,968,320,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	3,088,040,000	119,720,000
9) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนวงแหวน-ตราด กม.19)	71-0-5.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 14 หลัง - ลานจอดรถบรรทุก	68,901.95	2,597.00	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,453,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,375,000,000	(78,000,000)
10) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	50-1-47.4	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	47,221.00	2,340.00	37,303.80	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,348,700,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,376,300,000	27,600,000.00
11) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	12-2-52	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	8,045.64	4,124.00	3,971.00	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	621,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	606,500,000	(14,500,000)
12) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	25-3-32.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	15,588.79	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	932,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	720,000,000	(212,000,000)
13) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao	46-3-81	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 3 หลัง	42,310.44	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,225,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,316,000,000	91,000,000
14) โครงการ WHA Mega Logistics (พานทอง ชลบุรี)	39-0-18	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง	38,565.00	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	983,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	997,000,000	14,000,000

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564**

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ ทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
15) โครงการอาคารโรงงาน Ducati	27-1-53.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน 2 หลัง	20,285.00	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	857,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	854,000,000	(3,000,000)
16) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer และ DKSH 3M	83-0-81	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง - อาคารสำนักงาน 1 หลัง - อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	73,022.44	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,191,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,148,000,000	(43,000,000)
17) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare	47-0-66	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 2 หลัง	52,706.84	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,883,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	2,073,000,000	190,000,000
18) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน	30-2-53	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อม สำนักงาน 1 หลัง	36,000.00	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	720,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	747,000,000	27,000,000
19) โครงการ DSG	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	55,372.40	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,433,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,557,000,000	124,000,000
20) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ประมาณ 2 กม. 35 เพส 1)	17-0-15	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	14,084.00	4,858.00	9,100.00	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	791,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	736,400,000	(55,200,000)
21) โครงการ DSG HSIL	15-0-0	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	16,620.00	8,964.00	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	471,560,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	498,850,000	27,290,000
22) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)	96-1-44	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	86,223.61	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,399,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	2,463,000,000	64,000,000

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564**

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลาหอจตุรกร (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ ทานครั้งก่อน* (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
23) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23)	43-2-54.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 2 หลัง	39,607.00	-	26,112.00	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	825,370,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	848,490,000	23,120,000
24) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 4 หลัง	73,049.00		61,482.00	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	2,074,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	2,067,200,000	(7,300,000)
25) โครงการอาคารโรงงาน Roehling	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	9,977.00	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	348,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	359,000,000	11,000,000
26) โครงการอาคารโรงงาน DTS	6-0-77.4	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 1 หลัง	5,431.00	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	271,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	267,000,000	(4,000,000)
27) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)	56-2-47.4	สิทธิการเช่า	- คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน 2 หลัง	50,628	-	-	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,051,280,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,074,797,548	23,517,548
28) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	16,152.44	2,983.29	10,000.00	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,082,700,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,068,700,000	(14,000,000)
29) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	21-1-70.5	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	19,599.00	3,055.00	-	3 ธันวาคม พ.ศ. 2563	590,829,387	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	578,070,000	(12,759,387)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

โครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รูปแบบ การลงทุน	รูปแบบ การลงทุน	รูปแบบ อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่าอาคาร/ พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ลาออกตรง (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่า ส่วนหลังคา (ตารางเมตร)	วันที่ซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด 1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
30) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	50-0-0	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 1 หลัง	44,783.00	-	-	1,005,180,696	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	971,000,000	(34,180,696)
31) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	44-0-91.8	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 4 หลัง	64,407.00	-	-	1,680,116,422	1 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,552,040,000	(128,076,422)
<b>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี</b>											
32) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรด 3)	31-1-37	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	30,040.00	-	-	798,359,510	2 ธันวาคม พ.ศ. 2564	-	-
33) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	26-3-18	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 3 หลัง	24,150.00	-	23,205.00	553,408,257	2 ธันวาคม พ.ศ. 2564	-	-
34) โครงการ WHA E-Commerce Park	137-2-91.4	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน 2 หลัง	130,139.00	-	-	4,251,207,120	2 ธันวาคม พ.ศ. 2564	-	-

\* มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปีซึ่งแสดงด้วยราคาซื้อ ณ วันที่

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2564 ล้านบาท	พ.ศ. 2563 ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(1,585)	(1,440)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	1693	1,545
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(821)	(797)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	947	918

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,540,444,171	2,513,311,919
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	130,065,029	123,533,557

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท
ภายใน 1 ปี	2,580,794,285	2,413,773,530
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	5,190,445,729	5,092,549,296
เกินกว่า 5 ปี	3,890,051,650	3,206,290,221
รวม	11,661,291,664	10,712,613,047

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

11 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	13,815,184	1,174,487,453
ลงทุนเพิ่ม	-	1,160,000,000
จำหน่ายเงินลงทุน	(18,424,581)	(2,304,505,045)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(9,313,807)	9,736,220
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	13,923,204	(25,903,444)
ยอดสิ้นปี	-	13,815,184

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เช็คในมือ	563,362	-	561,569	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	561,337,976	0.05 - 0.20	573,107,190	0.05 - 0.40
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	705,072,671	0.35 - 0.40	702,600,911	0.40
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	1,250,621,689	0.35	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	92,387	-	29,635	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	10,000	-	-	-
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	-	-	300,453,698	0.40
รวม	2,517,698,085		1,576,753,003	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

13 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	-	-
เพิ่มขึ้น	3,000,000,000	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(3,000,000,000)	-
ยอดสิ้นปี	-	-

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 1,000 ล้านบาท และ 2,000 ล้านบาทโดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 ตามลำดับ เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อปี ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ชำระคืนเต็มจำนวนแล้วในระหว่างปี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	2,127,587,965	1,492,003,409
เพิ่มขึ้น	2,110,000,000	2,161,900,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(2,001,900,000)	(1,521,900,000)
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(10,997,531)	(9,402,186)
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่าย	33,697,797	4,986,742
ยอดสิ้นปี	2,258,388,231	2,127,587,965

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,270 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 2,162 ล้านบาท) โดยกองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมหลักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจ่ายชำระเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 2,258 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 2,128 ล้านบาท) ซึ่งการเคลื่อนไหวในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2564 วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 และวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,001.90 ล้านบาท



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก และ/หรือใช้สนับสนุนการจ่ายคืน เงินประกันการเช่า และ/หรือการบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หก และ/หรือเพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ โดยมีวงเงินกู้ยืมทั้งหมดไม่เกิน 2,110 ล้านบาท ซึ่งได้มีการเบิกใช้เต็มวงเงินแล้ว

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 1.49 ถึงร้อยละ 2.97 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 2.70 ถึงร้อยละ 3.19 ต่อปี)

### วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	450,000,000	450,000,000

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุ 10)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 10)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย
- 5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 14 หุ้นกู้ สุทธิ

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	7,996,240,010	7,993,350,929
เพิ่มขึ้น	5,500,000,000	-
จ่ายคืน	(3,500,000,000)	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(6,254,520)	-
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	2,634,247	2,889,081
ยอดสิ้นปี	9,992,619,737	7,996,240,010

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ชนิดค้ำเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็น 7 รุ่น จำนวน 5,500 ล้านบาท โดยจำหน่ายแก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระหนี้ตามสัญญาหุ้นกู้บางส่วน ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้เงินต้นมีกำหนดชำระคืนครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายคืนหุ้นกู้เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 500 ล้านบาท และ 3,000 ล้านบาทตามลำดับ

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 10,096 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 8,103 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ร้อยละ 1.43 ถึงร้อยละ 3.40 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 2.28 ถึงร้อยละ 3.40 ต่อปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

15 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 3,065,395,883 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 2,776,997,063 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	3,065,395,883	32,651,799,943	2,776,997,063	29,084,083,653
ยอดต้นปี	2,776,997,063	29,084,083,653	2,554,629,507	26,517,244,550
การเพิ่มทุน	288,398,820	3,567,716,290	222,367,556	2,683,074,745
การลดทุน	-	-	-	(116,235,642)
ยอดสิ้นปี	3,065,395,883	32,651,799,943	2,776,997,063	29,084,083,653

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	1,329,082,944	798,545,770
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,810,907,159	1,830,717,721
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1,146,487	9,736,220
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	248,221,514	437,843,386
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 16)	(2,104,241,943)	(1,747,760,153)
ยอดสิ้นปี	1,285,116,161	1,329,082,944

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
		หน่วยทรัสต์ บาท	บาท	บาท
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
22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	0.1195	331,824,822	-
11 พฤษภาคม พ.ศ. 2564	1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	0.1915	531,754,413	-
5 สิงหาคม พ.ศ. 2564	1 เมษายน พ.ศ. 2564 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564	0.1915	531,754,739	-
10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	1 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ตุลาคม พ.ศ. 2564	0.2553	708,907,969	-
			2,104,241,943	1,747,760,153

#### 17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

##### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

##### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 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

### 18 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 19 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. 2564 บาท	พ.ศ. 2563 บาท	นโยบาย การกำหนดราคา
<b>รายได้</b>			
<u>รายได้ขาดค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ</u> บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	15,216,445	20,228,975	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,596,501	1,120,226	ราคาตลาด
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
<u>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ</u> บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	43,388,543	25,282,451	หมายเหตุ 17
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u> บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	68,242,725	58,797,740	หมายเหตุ 17
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u> บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	43,042,668	40,653,884	หมายเหตุ 17
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u> บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	80,156,889	69,277,096	หมายเหตุ 17
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	65,207,046	5,857,928	ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	561,430,363	573,136,825
<u>สินทรัพย์อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	77,097,917	66,768,755
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	11,767,543	10,738,546
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	7,602,032	6,955,000
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	51,569,586	73,446,022
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,258,388,231	2,127,587,965

20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 4,844 ล้านบาท และ 2,140 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 15.64 และร้อยละ 11.52 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

#### 21 การระดมทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์ฯ มีการระดมทุนภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2563 : สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์) ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	86,699,943	78,003,494
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	356,970,406	319,953,765
เกินกว่า 5 ปี	2,048,848,990	1,831,376,183
รวม	2,492,519,339	2,229,333,442

#### 22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดบีบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.1195 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 366.31 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2565

#### 23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565



**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](mailto:whart@wha-rem.co.th)