ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

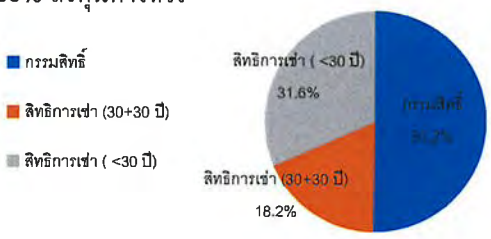
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

Market Cap	35,728.92 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2566	10.30 บาท
จำนวนหน่วย	3,468.83 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	37,459.08 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.7987 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	36,454.79 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.0241 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	8 ธันวาคม 2557
Price/NAV	0.95 เท่า	อายุเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE)	4.11 ปี

สัดส่วนการลงทุน

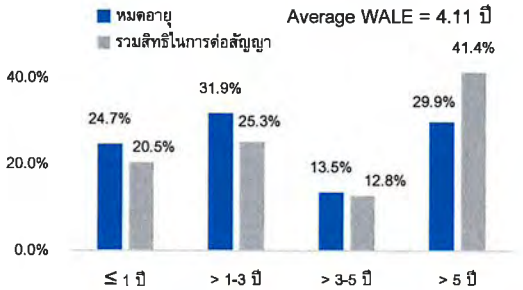
100% ลงทุนทางตรง



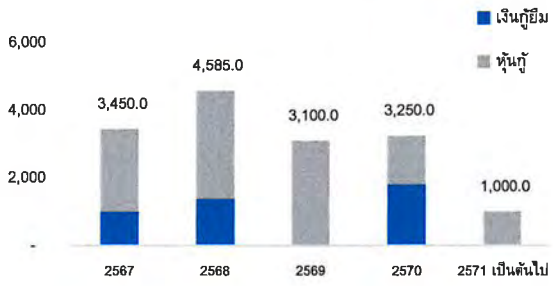
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	55,300.24 ล้านบาท
หนี้สินรวม	17,841.16 ล้านบาท
ส่วนทุน	37,459.08 ล้านบาท
กำไรสะสม	1,004.29 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 27.82
Credit Rating	A Stable

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ประเภททรัพย์สิน (ตามพื้นที่ให้เช่า)



ลักษณะอาคาร (ตามพื้นที่ให้เช่า)



โครงสร้างรายได้



ทำเลของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการลงทุน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการบริเวณบางนา - ตราด	กรรมสิทธิ์	13,277.30	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด, บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด, บริษัท เช้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และบริษัท เอเชี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด
	สิทธิการเช่า	16,409.61	
โครงการบริเวณอยุธยา – สระบุรี	กรรมสิทธิ์	7,004.83	
	สิทธิการเช่า	3,454,81	
โครงการบริเวณ EEC (ชลบุรี - ระยอง - ฉะเชิงเทรา)	กรรมสิทธิ์	6,032.61	
	สิทธิการเช่า	5,430.66	
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	-	
	สิทธิการเช่า	763.50	

หมายเหตุ : ราคาประเมินที่แสดงข้างต้น เป็นการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) ได้แก่ 1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) 2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) 3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2566 นั้น แสดงโดยใช้ราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ที่ https://whart.listedcompany.com//misc/appraisal-report/20240308-whart-appraisal-report-fy2023-th.pdf

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00%
2. สำนักงานประกันสังคม	465,005,144	13.41%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	154,189,366	4.44%
4. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	137,470,052	3.96%
5. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	130,718,105	3.77%

Foreign Limit : 49.00% Current Foreign Holding : 1.01%

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

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2561	2.1208	0.8449	2.9657
ปี 2562	0.6649	0.0975	0.7624
ปี 2563	0.7243	0.0335	0.7578
ปี 2564	0.7578	-	0.7578
ปี 2565	0.7653	-	0.7653
ปี 2566	0.7735	-	0.7735
รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	**5.8066**	**0.9759**	**6.7825**

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567[1]

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่แปด จำนวนประมาณ 214.72 ล้านหน่วย[2,3,4]	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)[5]
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	8.23
ประมาณการการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วย	-
รวมประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	**8.23**

[1] ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ WHART เป็นข้อมูลอ้างอิงจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปด

[2] จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขาย โดยสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ใช้คำนวณในประมาณการนี้

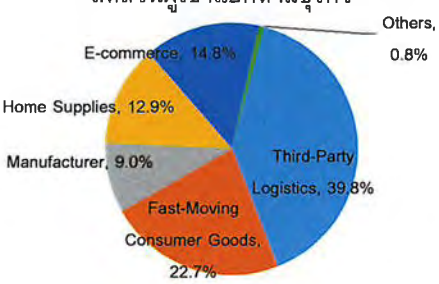
[3] อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว

[4] จัดทำบนราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 10.80 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,376.55 ล้านบาท โดยราคาเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

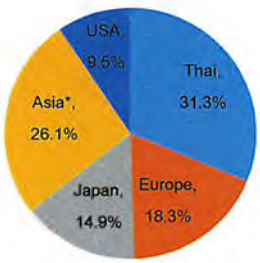
[5] คำนวณบนสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 10.80 บาทต่อหน่วย โดยมีสมมติฐานการกู้ยืมเงินเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ที่ประมาณ 1,376.55 ล้านบาท ทั้งนี้ บนสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 9.60 บาทต่อหน่วย และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 195.90 ล้านหน่วย ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย จะเท่ากับประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย และประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจะเท่ากับประมาณร้อยละ 8.23

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



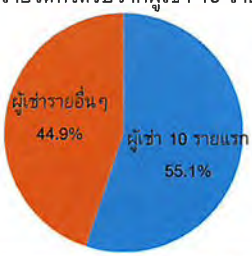
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



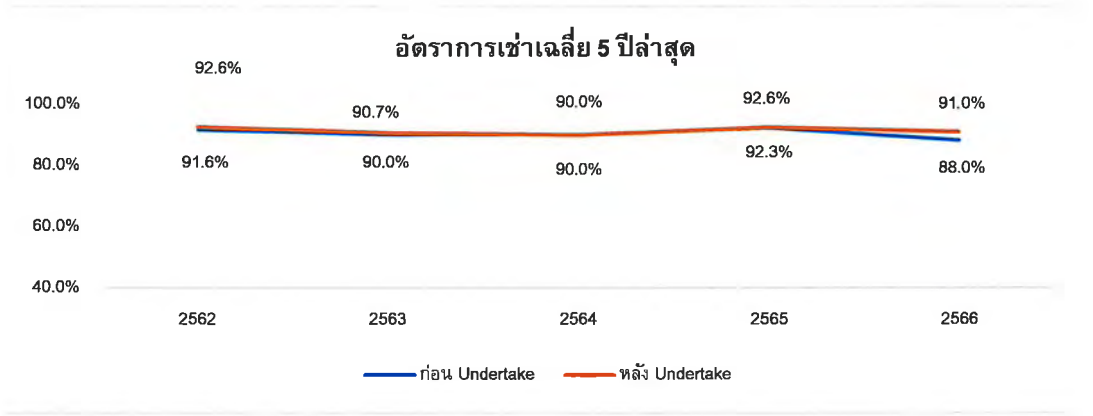
*ไม่รวมสัญชาติไทย และญี่ปุ่น

ผลการดำเนินงาน

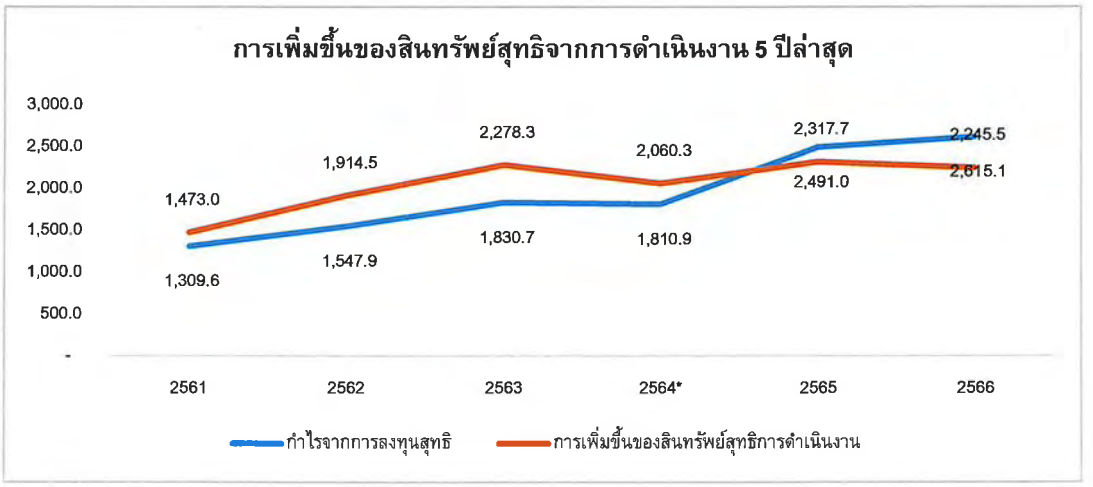
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 รายแรก



ผลการดำเนินงาน (ต่อ)







* ปี 2564 กองทรัสต์มีการกลับรายการการรับรู้รายได้ เนื่องจากการขายทรัพย์สินออกในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2566	2565	2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	3,307,388,287	3,127,589,696	2,540,444,171
รายได้อื่น (บาท)	90,289,573	51,396,368	34,059,631
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	368,459,984	363,064,891	458,673,100
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	414,152,403	324,973,350	304,923,543
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	2,615,065,473	2,490,947,823	1,810,907,159
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	2,245,517,595	2,317,703,727	2,060,275,160
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,468,827,441	3,272,928,441	3,065,395,883
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.7987	10.9744	11.0709
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.6473	0.7081	0.6721
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	4.99	5.05	5.97
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม* (Interest bearing debt to total assets ratio)	29.94	28.22	27.33

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งรวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 88.04 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอุตสาหกรรมประเภทคลังสินค้าที่ร้อยละ 84.3[1] โดยในช่วงไตรมาส 4/2566 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 3 โครงการ (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) มีพื้นที่เช่าอาคารรวม 142,896 ตารางเมตร มูลค่ารวม 3,566.49 ล้านบาท โดยทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการ เป็นโครงการที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาตร์ที่สำคัญด้านโลจิสติกส์ อย่างทำเลบางนา-ตราด และ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว จะช่วยทำให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตให้มีเสถียรภาพ และเติบโตมากยิ่งขึ้นในอนาคต

สำหรับกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีชื่อเสียง อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต หลังการเข้าลงทุน ทำให้ภาพรวมของผู้เช่ามีการกระจายตัวที่ดีขึ้น เช่น อุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) และสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) มีสัดส่วนร้อยละ 39.8 และร้อยละ 22.7 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2566 WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) เพิ่มเป็น 55,300.2 ล้าน

[1] แหล่งที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการรวม 1,886,703.8 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) ภายหลังการเข้าลงทุนอยู่ที่ 4.11 ปี

สำหรับการจัดการต้นทุนทางการเงิน ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,800.0 ล้านบาท เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม หลังการเพิ่มทุนมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 15,385 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 27.20 และ หุ้นกู้ ร้อยละ 72.80 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ระดับร้อยละ 27.82

ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รอบ ได้แก่ 1) รอบเดือนเมษายน เกิดการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าจากการซื้อทรัพย์ใหม่ในปี 2565 จำนวน 290.5 ล้านบาท จากราคาของเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่สูงกว่าราคาประเมิน และ 2) รอบเดือนธันวาคม มีรายการกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 29.9 ล้านบาท คิดเป็นการขาดทุนจากการประเมินรวม 260.6 ล้านบาท และเมื่อรวมรายการขาดทุนจากการกระทบยอดทางบัญชี (วิธีรับรู้รายได้แบบเส้นตรง) จำนวน 108.9 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์เกิดการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนทั้งสิ้น 369.5 ล้านบาท อย่างไรก็ดี การขาดทุนดังกล่าวไม่ได้กระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย

กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยในรูปเงินปันผลที่อัตรา 0.13 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานจาก 1 พฤศจิกายน 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบปีที่แล้วจำนวน 0.0035 บาทต่อหน่วย คิดเป็นเงินปันผลสะสมรวมทั้งปี 2566 ที่ 0.7735 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.07 จากปีที่แล้ว

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566

☑ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ .....

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 27.82 โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวน 4,185,000,000 บาท และเป็นหุ้นกู้จำนวน 11,200,000,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ตามงบการเงิน)	อัตราที่เรียกเก็บในปี 2566 (ล้านบาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	77.70	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	46.77	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.61	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	99.60	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	61.13	ตามที่จ่ายจริง

* ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่แปด

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
   1.1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
   1.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
   1.3. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
   1.4. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
   1.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
   1.6. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
   1.7. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป
   1.8. ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญาและการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา
   1.9. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
   1.10. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด
   1.11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit
   1.12. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า

1.13. ความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่หลังคาผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา
1.14. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน
1.15. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์

2. ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัพย์สินหลักความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART
   2.1. ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้
   2.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
   2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
   2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้
   2.5. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา
   2.6. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
   3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
   3.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ
   3.3. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน
   3.4. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
   3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
   3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย
   3.7. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART
   4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
   4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
   4.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน
   4.4. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์
   4.5. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	**บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม. 7 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
โทรศัพท์	02-753-3159
ทรัสตี	**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	36,454,787,905 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสตี

ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรมแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

<u>เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี</u>

ในรอบปีบัญชี 2566 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) ตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 โดยมีสรุปสาระสำคัญของการลงทุนดังกล่าว ดังนี้

1) รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

ที่	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (บาท)
1.	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า และ สำนักงาน	2,204,016,000
2.	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	คลังสินค้า และ สำนักงาน	678,764,000
3.	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน	683,706,000

2) วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) ได้แก่ วันที่ 25 ธันวาคม 2566

3) ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งนี้ 3,566,486,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและ ค่าธรรมเนียมการโอน)

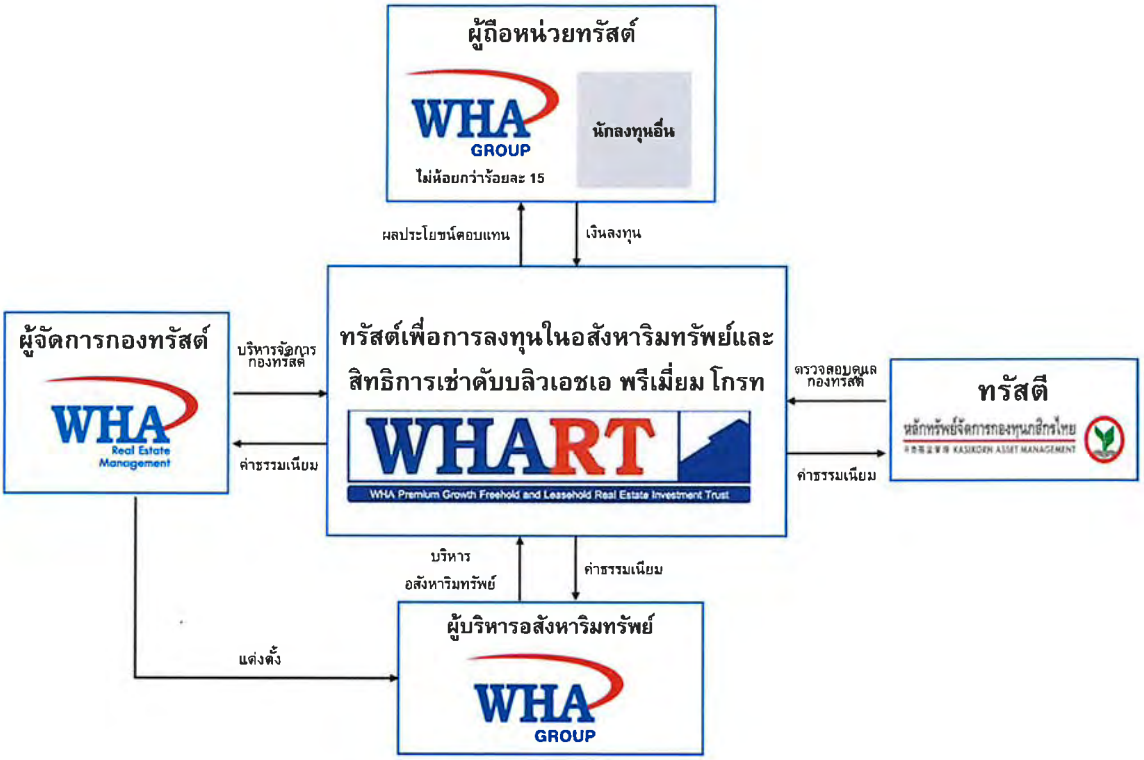
4) ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยบริษัทดังต่อไปนี้

4.1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

4.2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

4.3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2.3. โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์ WHART มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด หรือ KASSET ทำหน้าที่เป็นทรัสตี มีหน้าที่จัดการ และ/หรือ ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ WHART และดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHA ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือนักลงทุนสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
1	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	35,093.00	1,133,000,000	2.16	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
2	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	72,179.48	1,289,600,000	2.46	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	60,306.00	1,856,000,000	3.54	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	80,745.55	2,819,100,000	5.38	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	68,384.20	-

[1] *พื้นที่เช่าระบุตามสัญญาเช่าและบริการ*

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
5	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	61,434.00	1,168,600,000	2.23	สิทธิการเช่า	26,472.05	-
6	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	32,986.00	953,900,000	1.82	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
7	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	63,248.25	1,448,000,000	2.76	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90
8	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	95,110.00	3,066,600,000	5.86	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
9	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	68,901.95	1,409,400,000	2.69	สิทธิการเช่า	-	2,597.00
10	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	47,221.00	1,398,200,000	2.67	สิทธิการเช่า	37,303.80	2,340.00
11	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	8,045.64	672,580,000	1.28	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
12	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี่ ระยอง	15,568.79	696,960,000	1.33	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
13	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการคาโอ ดี.ซี.	42,310.44	1,357,800,000	2.59	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์		

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
14	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	38,577.00	1,047,800,000	2.00	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
15	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ ดูคาติ	20,285.00	985,200,000	1.88	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
16	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	73,022.44	939,000,000	1.79	สิทธิการเช่า	-	-
17	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	52,706.84	2,215,000,000	4.23	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
18	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	36,000.00	757,400,000	1.45	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
19	ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	55,372.40	1,666,700,000	3.18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
20	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	14,084.00	763,500,000	1.46	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00
21	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดีเอสจีที สระบุรี	16,620.00	517,500,000	0.99	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	8,964.00
22	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2	86,223.61	2,436,750,000	4.65	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
23	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	39,607.00	830,680,000	1.59	สิทธิการเช่า	26,112.00	-
24	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	73,049.00	2,187,600,000	4.18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	61,482.00	-

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
25	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคลิ่ง แฟคทอรี่	9,977.00	372,190,000	0.71	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
26	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเซิลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีสเท็มส์	5,431.00	300,440,000	0.57	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
27	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)	50,628.00	1,052,750,000	2.01	สิทธิการเช่า	-	-
28	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	16,152.44	1,114,080,000	2.13	สิทธิการเช่า	10,000.00	2,983.29
29	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	19,599.00	593,460,000	1.13	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	3,055.00

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
30	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	44,798.00	967,940,000	1.85	สิทธิการเช่า	-	-
31	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	64,407.00	1,499,260,000	2.86	สิทธิการเช่า	-	-
32	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	30,040.00	722,000,000	1.38	สิทธิการเช่า	-	-
33	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	24,150.00	494,500,000	0.94	สิทธิการเช่า	23,205.00	-
34	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	130,139.00	4,171,000,000	7.96	สิทธิการเช่า	-	-
35	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23	34,003.00	784,750,000	1.50	สิทธิการเช่า	-	-

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
		โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)						
36	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี่	8,151.00	291,720,000	0.56	สิทธิการเช่า	-	-
37	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	30,311.00	646,660,000	1.23	สิทธิการเช่า	-	-
38	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L, M,N)	19,796.00	387,510,000	0.74	สิทธิการเช่า	-	-
39	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	67,704.00	1,791,710,000	3.42	สิทธิการเช่า	-	-
40[2]	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	90,862.00	2,204,016,000	4.21	สิทธิการเช่า	33,477.00	-

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า[1] (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทานล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดต่อราคาประเมิน/สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอดรถ (ตร.ม.)
41[2]	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	24,310.00	678,764,000	1.30	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	-	-
42[2]	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	27,724.00	683,706,000	1.31	สิทธิการเช่า	2,989.00	-
		รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด	**1,886,703.83**	**52,373,326,000**	**100.00**		**487,243.29**	**32,650.19**

[2] *ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี แสดงด้วยราคาที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน*

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 7 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 17 ปี 7 เดือน 4 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	15 ธันวาคม 2557 (ลงทุนครั้งแรก)

(3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	15 ธันวาคม 2557 (ลงทุนครั้งแรก)

(4) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4

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

(5) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 18 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(6) โครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ราคาที่เข้าลงทุน	863.91 ล้านบาท

(7) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่าลานจอดรถ พื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 19 ปี 3 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	7 ธันวาคม 2559 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)

(8) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 8 หลัง พื้นที่เช่าลานจอดรถ และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	7 ธันวาคม 2559 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)

(9) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 14 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 17 ปี 10 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆอันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร พื้นที่เช่าหลังคา พื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมคำมั่นของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(11) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าลานจอดรถ และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(12) โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี่ ระยอง

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

(13) โครงการคาโอ ดี.ซี.

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

(14) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี

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

(15) โครงการดับบลิวเอชเอ ดูคาติ

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

(16) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(17) โครงการศรีเพชร ดี.ซี.

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

(18) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน

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

(19) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี 11 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมคำมั่นของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(21) โครงการดีเอสจีที สระบุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

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

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

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 20 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

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

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

(25) โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคลิ่ง แฟคทอรี่

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งาน ระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(26) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร็คเซิลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีสเท็มส์

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งาน ระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วง และสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 11 เดือน 10 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมคำมั่นของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(30) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี 5 เดือน 8 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่า สิทธิการแบ่งเช่า และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 11 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

หัวข้อ	รายละเอียด
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(33) โครงการดับบลิวเอซเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 24 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(34) โครงการดับบลิวเอซเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอซเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งและกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมคำมั่นของ ดับบลิวเอซเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(36) โครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี่

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมคำมั่นของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)

หัวข้อ	รายละเอียด
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 5 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566) พร้อมคำมั่นของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

(41) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (ลงทุนครั้งที่ 8)

(42) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (ลงทุนครั้งที่ 8)

2.4.2. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 2.4.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

<u>วิธีที่ใช้ในการประเมิน</u>

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2566 โดย บริษัท เช้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เอเซี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

<u>สรุปสมมติฐานสำคัญ</u>

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2566	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 - 60	ร้อยละ 100 - 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	230 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	400 – 162 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 - 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 10.00 - 9.00	ร้อยละ 10.00 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00 – 6.50	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2566	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 - 90	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	300 - 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	205 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 - 8 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50 – 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2566	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95 – 70	ร้อยละ 95 - 90
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	450 – 125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	175 - 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 10.00 – 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2566
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 100 – 60

สมมติฐาน	ปี 2566
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	305 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50

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

2.4.3. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

2.4.3.1. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

ในปี 2566 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) และ (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อเป็นการเพิ่มขนาดทรัพย์สินและรายได้ รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงให้แก่กองทรัสต์

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566
ราคา	2,204,016,000 บาท

(2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566
ราคา	678,764,000 บาท

(3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
วันที่ลงทุน	25 ธันวาคม 2566
ราคา	683,706,000 บาท

2.4.3.2. รายละเอียดการประเมินมูลค่าก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) มีรายละเอียดดังนี้

<u>สรุปสมมติฐานสำคัญ</u>

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา - ตราด

สมมติฐาน	ปี 2566
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	165 - 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50

(2) โครงการบริเวณ EEC

สมมติฐาน	ปี 2566
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00

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

2.4.3.3. ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	300,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	200,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	148,644,400

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	(บาท)*
ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการ ประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	
รวมค่าใช้จ่าย	**149,144,400**

** จำนวนดังกล่าวเป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว*

2.4.3.4. ความเห็นชอบของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ในมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 3,566,486,000 บาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมดลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าประเมินค่าของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 10.00 และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมเป็นจำนวน 189,301,564 บาท ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. <u>ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม</u>

ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย โดยคิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 5 ตุลาคม 2566 (15 วันทำการ) ที่ประมาณ 10.00 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.90 นอกจากนี้ ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของกองทรัสต์ WHART เทียบเคียงได้กับอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน กล่าวคือ อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ชื่อย่อหลักทรัพย์	ราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ*1 (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)*2	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) (ร้อยละ)*3
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Freehold and Leasehold)			
FTREIT	10.31	7.26	7.26
AIMIRT	10.57	8.44	8.44
AMATAR	6.61	9.58	7.76
สิทธิการเช่า (Leasehold)			
WHAIR	6.51	8.99	8.99
WHART	9.60*4	8.23*4	8.23*4

หมายเหตุ: *1 *คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ (ราคาปิด) ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 5 ตุลาคม 2566*

*2 *อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (Total Distributable Yield) สำหรับ FTREIT AIMIRT AMATAR และ WHAIR คำนวณจากเงินประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจ่ายในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (ราคาปิด) คำนวณถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 5 ตุลาคม 2566*

*3 *อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) เป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมเงินลดทุนจากการประกาศการจ่ายเงินลดทุน ทั้งนี้ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลังดังกล่าว FTREIT AIMIRT และ WHAIR ไม่มีการประกาศจ่ายเงินลดทุน*

*4 *อ้างอิงสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 9.60 บาทต่อหน่วย และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 195.90 ล้านหน่วย ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย จะเท่ากับประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้*

ทั้งนี้ โดยใช้สมมติฐานอื่นเดียวกันกับที่ใช้จัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ คาดว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า จะไม่ด้อยไปกว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน และประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

2. ศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า นี้ มีลักษณะเป็นโครงการคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit และประเภท General Warehouse โดยมีที่ตั้งอยู่ที่บริเวณบางนาตราด และแหลมฉบัง ซึ่งเป็นทำเลศักยภาพและเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญของการขนส่งและการกระจายสินค้า พิจารณาจากทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในทำเลดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับที่สูงมาโดยตลอด นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ อาคาร B ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) เป็นอาคารที่ถูกออกแบบและก่อสร้างขึ้นตามมาตรฐานอาคารสีเขียวของ LEED Gold (Leadership in Energy & Environmental Design) ซึ่งมุ่งเน้นการคัดสรรวัสดุและการใช้นวัตกรรมการออกแบบที่อนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้น้ำและการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การใช้วัสดุ ทรัพยากร และการใช้ประโยชน์จากสถานที่ตั้งอย่างยั่งยืน เป็นต้น ทั้งนี้ อาคาร B ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ได้ทำการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อช่วยให้ผู้เช่ารายย่อยประหยัดพลังงาน และลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักของการเกิดภาวะโลกร้อน ส่งผลให้ผู้เช่าอาคารดังกล่าวได้รับประโยชน์โดยตรงจากการใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

และในส่วนของโครงการคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ซึ่งจะถูกสร้างตามความต้องการของผู้เช่า โดยทรัพย์สินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะมีระยะสัญญาเช่าที่ยาว นอกจากนี้ผู้เช่าปัจจุบันที่ทำสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า นั้น ยังเป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพ มีชื่อเสียงและมีความมั่นคง ทำให้ภายหลังการเข้าลงทุนครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว มีพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าวตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

4.4) การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.4.1) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ WHART มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักด้วยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่าโดยตรง โดยการทำสัญญาเช่าดังกล่าวจะสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเป็นรายได้ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ สำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะได้รับค่าเช่าเพิ่มเติมจากการปล่อยเช่าลานจอดรถและการปล่อยเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงโซล่าเซลล์เพื่อการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop)

4.4.2) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

ภาพรวมและลักษณะการดำเนินธุรกิจ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก ดังนี้

1. โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า
2. โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)

ทั้งนี้ ภายในโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่าได้มีการให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่ผู้เช่าบางราย รวมถึงการให้เช่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บสินค้าในคลังสินค้าและอาคารโรงงาน เช่น ชั้นวางสินค้า (Racks) และ Pallets ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของโครงการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า

1) <u>พื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า</u>

สัดส่วนอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

<u>ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบอาคาร</u>

ประเภทอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2566	
	พื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คลังสินค้า	1,682,942.20	89.20
โรงงาน	203,761.63	10.80

ประเภทอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2566	
	พื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รวม	1,886,703.83	100.00

ซึ่งรูปแบบอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน ประกอบไปด้วยโครงการที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ General Warehouse มาตรฐานสูง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1) อาคารคลังสินค้า

อาคารคลังสินค้าให้เช่าของกองทรัสต์ WHART จะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ (ก) Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะ อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) เป็นต้น และแบบ (ข) General Warehouse อาคารมาตรฐานสูง เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองต่อความต้องการของตลาดได้ทันท่วงที

สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของกองทรัสต์เป็นโครงการประเภท Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว มากกว่า 3 ปี ในขณะที่สัญญาเช่าของโครงการประเภท General Warehouse จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นกว่า ซึ่งมีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit นอกจากนี้ โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น บริการรักษาความปลอดภัย การซ่อมแซมถนน และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น

1.2) อาคารโรงงาน

อาคารโรงงานให้เช่าของกองทรัสต์ WHART จะอยู่ในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยจะออกแบบผังโรงงานและวัสดุให้เหมาะสมกับกระบวนการผลิตและความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการผลิตของลูกค้ามีความต่อเนื่อง ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้าทั้งในด้านการลดต้นทุน และเกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิต

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามรูปแบบสัญญา ดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบสัญญา

รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2566	
	พื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
Built-to-Suit	1,004,127.45	53.22
General Warehouse	882,576.38	46.78

รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2566	
	พื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รวม	**1,886,703.83**	**100.00**

2) พื้นที่หลังคาให้เช่าเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าหลังคาทั้งหมด (ร้อยละ)
ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2566		
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	23,976.30	4.92
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	50,641.04	10.39
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	68,384.20	14.03
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	26,472.05	5.43
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	50,143.60	10.29
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	59,986.30	12.31
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	37,303.80	7.66
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	3,971.00	0.81
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	9,100.00	1.87
โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	26,112.00	5.36

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าหลังคาทั้งหมด (ร้อยละ)
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	61,482.00	12.62
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	10,000.00	2.05
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	23,205.00	4.76
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	33,477.00	6.87
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	2,989.00	0.61
รวม	**487,243.29**	**100.00**

4.4.3) ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics Providers: 3PLs) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าอุปโภค และบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods – FMCG) และผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics Providers: 3PLs)

ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์ โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาคลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น

2) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าอุปโภค และบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods – FMCG)

ผู้เช่ากลุ่มนี้เช่าคลังสินค้า ใช้เป็นที่เก็บสินค้า เพื่อกระจายสินค้าไปยังส่วนต่างๆ ของประเทศ ซึ่งจะเน้นเช่าคลังสินค้าในทำเลยุทธศาสตร์การขนส่งของประเทศ เช่น ทำเลบางนา-ตราด และทำเล

อยุธยา - สระบุรี เพื่อกระจายสินค้าไปยังสาขาต่างๆ ได้อย่างสะดวก และรวดเร็ว ทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

3) ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)

ตามแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีการซื้อสินค้าผ่านทางช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เพิ่มขึ้น โดยผู้เช่ากลุ่มนี้จะเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าทั้งจากผู้ประกอบการรายย่อยและรายใหญ่ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ และกระจายสินค้าไปยังผู้บริโภคที่สั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ โดยจัดส่งทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2566	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	631,906.25	39.84
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)	360,430.18	22.72
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	234,607.00	14.79
ผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง (Home Supplies)	204,271.61	12.88
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม(Manufacturer)	142,807.89	9.00
ผู้ประกอบการอื่นๆ	12,096.56	0.76
รวม	**1,586,119.49**	**100.00**

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า / บริษัทแม่ของผู้เช่า	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2565	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	496,143.68	31.28
เอเชีย[2]	413,817.87	26.09
ยุโรป	289,480.37	18.25
ญี่ปุ่น	236,393.25	14.90
สหรัฐอเมริกา	150,284.32	9.47
รวม	**1,586,119.49**	**100.00**

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

[2] ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยและญี่ปุ่น

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE) เท่ากับประมาณ 4.11 ปี โดยหากคำนวณรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าเฉลี่ยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเท่ากับ 6.93 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2566	
	พื้นที่เช่าอาคาร[1] (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	391,597.35	24.69
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	505,740.40	31.89
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	214,902.81	13.55
มากกว่า 5 ปี	473,878.93	29.88
รวม	**1,586,119.49**	**100.00**

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) และไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 55.09 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2566
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
3	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ทฮับ ไทยแลนด์ จำกัด
4	บริษัท ซีโน แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
5	บริษัท ช้อปปี้ เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
8	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย)
9	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด
10	บริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิส จำกัด

4.4.4) อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

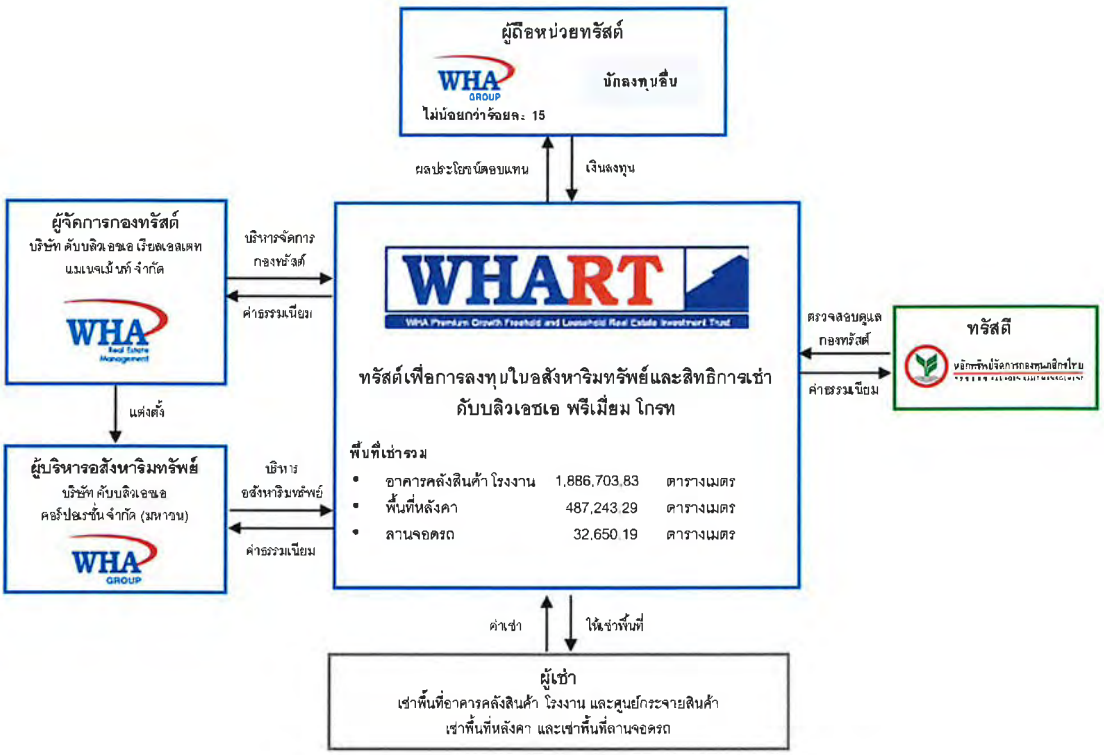
ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

ปี พ.ศ.	2562	2563	2564	2565	2566
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (ก่อน undertake)[1]	91.6%	90.0%	90.0%	92.3%	88.04%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (หลัง undertake)[1]	92.6%	90.7%	90.0%	92.6%	90.95%

หมายเหตุ: [1] ตารางข้างต้นแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดปี โดยคำนวณจากพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า ไม่รวมพื้นที่เช่าของลานจอดรถและส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้า

4.4.5) โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



2.5.6 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกัน การชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า คิดเป็นรายได้ของกองทรัสต์จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

[3] กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) วันที่ 2 ธันวาคม 2564
[4] กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) วันที่ 1 ธันวาคม 2565
[5] กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) วันที่ 25 ธันวาคม 2566

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคารโครงการ	49.65	24.92	99.24
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	15.36	15.20	1.05

3) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 215/2566 ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2564 - 2566

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	**82,769**	**86,302**	**90,225**
หนี้สินรวม	48,740	50,690	52,903
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	30,594	32,050	33,487
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,436	3,562	3,835
รวมส่วนของเจ้าของ	34,030	35,612	37,322
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**82,769**	**86,302**	**90,225**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,014	2,031	2,191
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,539	9,733	10,479
รายได้จากการขายสินค้า	1,864	1,965	2,204
รวมรายได้	**10,417**	**13,729**	**14,875**
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(951)	(1,056)	(1,130)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(3,605)	(5,362)	(5,531)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,107)	(1,174)	(1,307)
กำไรขั้นต้น	**4,754**	**6,137**	**6,908**
รายได้อื่น	1,222	1,253	644
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(122)	(407)	(465)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,482)	(1,575)	(1,640)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,146)	(1,126)	(1,235)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	325	585	1,496
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**3,551**	**4,867**	**5,708**
ภาษีเงินได้	(679)	(546)	(659)
กำไรสำหรับปี	**2,873**	**4,321**	**5,050**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	691	(312)	(512)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**3,564**	**4,010**	**4,538**

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-64 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,674	4,422	4,998
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	1,752	(39)	(3,767)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,660)	(818)	(1,914)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	**(235)**	**3,565**	**(683)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,794	3,573	7,148
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13	10	(15)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	**3,573**	**7,148**	**6,450**

หมายเหตุ งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2566 มีดังนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้เปิดเผยว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงจากภาคการส่งออกและการผลิต เนื่องจากอุปสงค์โลกและเศรษฐกิจจีนฟื้นตัวช้า รวมถึงปัจจัยเชิงโครงสร้างกระทบการขยายตัวของการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยวมากกว่าที่ประเมินไว้ แต่อุปสงค์ในประเทศยังขยายตัวต่อเนื่องและเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ ด้านอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ โดยมีแนวโน้มทยอยเพิ่มขึ้นเข้าสู่กรอบเป้าหมายช้ากว่าที่ประเมินไว้ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจและการเงินซึ่งเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการเจริญเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว โดยคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2.5 ในส่วนของอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มปรับลดลงกว่าที่ประเมินไว้จากปัจจัยด้านอุปทาน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 มีแนวโน้มทรงตัวในระดับต่ำใกล้เคียงร้อยละ 1 ก่อนที่จะทยอยเพิ่มขึ้นในปีหน้า ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงเดิม โดยคาดว่าเศรษฐกิจไทยทั้งปี 2567 ปรับลดลง และคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5-3.0 โดยการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ขณะที่การส่งออกและการผลิตมีแนวโน้มการขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ส่วนหนึ่งจากอุปสงค์โลกและวัฏจักรสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ไทยที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC ปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2566 เป็น 2.6% (เดิม 3.1%) จากข้อมูลไตรมาส 3 ต่ำกว่าคาดมาก การใช้จ่ายภาครัฐหดตัวแรงขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มลดลงจากประมาณการเดิม ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวต่อเนื่องที่ 3.0% การส่งออกจะกลับมาขยายตัวได้จากแนวโน้มการค้าโลกที่ขยายตัวสูงขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนจะฟื้นตัวดีตามการฟื้นตัวของการส่งออก แนวโน้มมูลค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยในปี 2567 จะฟื้นตัวได้ช้าและขยายตัวต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ จากแรงส่งเศรษฐกิจที่ชะลอลงทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่เติบโตสูงในปี 2566 และรายได้ครัวเรือนที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด โดยเฉพาะกลุ่มรายได้น้อย นักท่องเที่ยวจีนฟื้นตัวช้ากว่าคาดการณ์ และการลงทุนภาครัฐที่ยังขยายตัวต่ำจากความล่าช้าของ พ.ร.บ. งบประมาณประจำปี 2567

ในขณะที่ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มโตต่ำกว่าคาด โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้ปรับลดประมาณการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2566 ลงมาอยู่ที่ 2.5% จาก 3.0% จากการที่เศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะเศรษฐกิจจีนยังชะลอตัวต่อเนื่อง ส่งผลกระทบกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่มองว่าจะเข้ามาเพียง 27.6 ล้านคนในปี 2566 และถึงแม้ว่าการส่งออกสินค้าที่จะหดตัวน้อยกว่าที่เคยประเมินไว้ที่ -1.3% (จาก -2.5%) นอกจากนี้ อุปสงค์ในประเทศยังคงได้รับผลจากการ

ที่การท่องเที่ยวยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงภาคการผลิตที่ยังชะลอต่อเนื่อง และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และเงินเฟ้อพื้นฐานที่ปรับตัวต่ำกว่ากรอบเงินเฟ้อของ ธปท. และศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า ธปท. ได้สิ้นสุดวัฏจักรดอกเบี้ยขาขึ้นไปแล้วที่ 2.5% ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวที่ 3.1% จากภาครัฐบาลทั้งทางการลงทุนและการบริโภค และการส่งออกสินค้าที่คาดว่าขยายตัว 2% รวมถึง จำนวนนักท่องเที่ยวที่น่าจะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 30.6 ล้านคน จาก 27.6 ล้านคนในปี 2566 และหากรวมกับมาตรการ Digital Wallet คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะโตได้ 3.6%

สำหรับประเทศเวียดนาม สำนักงานสถิติแห่งชาติเวียดนาม (GSO) เปิดเผยว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของเวียดนามในปี 2566 เพิ่มขึ้น 5.05% เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยเฉพาะ GDP ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 6.72% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว หากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามจะพบว่า มีมูลค่ารวมทั้งหมด 36.6 พันล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้น 32.1% ทั้งนี้ ในปี 2567 รัฐบาลเวียดนามยังคงตั้งเป้า GDP เติบโต 6.5% ชะลอตัวลงจาก GDP ของปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 8.02%

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

สำหรับภาวะการส่งเสริมการลงทุน ปี 2566 มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริม รวมทั้งสิ้น 2,307 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 และมีมูลค่าเงินลงทุน 848,318 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสูงสุดในรอบ 5 ปี สำหรับคำขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมาย มีจำนวน 1,177 โครงการ มูลค่ารวม 622,165 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น จากสถานการณ์การแบ่งขั้วระหว่างกลุ่มประเทศต่างๆ ทำให้บริษัทชั้นนำต่างมองหาแหล่งลงทุนใหม่ที่มีความมั่นคง มีความพร้อม และไม่ใช่คู่ขัดแย้ง ซึ่งไทยเป็นประเทศที่มีศักยภาพและมีปัจจัยพื้นฐานที่ดี สามารถตอบโจทย์ในการเป็นแหล่งรองรับการลงทุนที่โดดเด่นของภูมิภาค ประกอบกับรัฐบาลไทยมีนโยบายเปิดประเทศรับการลงทุนครั้งใหญ่ รวมทั้งการประกาศใช้มาตรการส่งเสริมการลงทุนด้านต่างๆ ภายใต้ยุทธศาสตร์ 5 ปี ของบีโอไอ โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (มูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุด กว่า 3.4 แสนล้านบาท) อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน (มูลค่าเงินลงทุนรวม 82,282 ล้านบาท) รวมถึงอุตสาหกรรมเกษตรและอาหารแปรรูป (มูลค่าเงินลงทุนรวม 74,416 ล้านบาท) โดยกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ขยายตัวอย่างมาก จำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 62 จากปีก่อน เนื่องจากมีการลงทุนขนาดใหญ่ในกิจการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ การทดสอบแผ่นเวเฟอร์และแผงวงจรไฟฟ้า รวมทั้งกิจการผลิตแผ่นวงจรพิมพ์กว่า 20 โครงการใหญ่ ทั้ง PCB และ PCBA ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และเป็นอุตสาหกรรมพื้นฐานในการต่อยอดไปสู่อุตสาหกรรมอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นยานยนต์ไฟฟ้า โทรคมนาคม อุปกรณ์การแพทย์ เครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ ดิจิทัล และระบบอัตโนมัติ สำหรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ นำโดยบริษัทค่ายรถยนต์รายใหญ่จากจีนอย่างฉางอัน ไอออน และโฟตอน

สำหรับคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในปี 2566 มีจำนวน 1,394 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เงินลงทุน 663,239 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72 โดยโครงการจากจีนมีเงินลงทุนมากที่สุด 159,387 ล้านบาท รองลงมา

สิงคโปร์ 123,385 ล้านบาท รองลงมาสหรัฐอเมริกา 83,954 ล้านบาท และญี่ปุ่น 79,151 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีการขอรับการส่งเสริมมากที่สุด จำนวน 812 โครงการ เงินลงทุน 379,766 ล้านบาท โดยส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 มียอดรวมเงินทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 28,849.91 ล้านเหรียญสหรัฐฯ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 2,865 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.1) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 16,410.34 ล้านเหรียญสหรัฐฯ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.4) (2) โครงการปรับเพิ่มเงินทุนรวมทั้งสิ้น 1,152 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 6,470.91 ล้านเหรียญสหรัฐฯ (ลดลงร้อยละ 32.1) และ (3) เงินทุนจดทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 3,166 รายการ (ลดลงร้อยละ 4.0) คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 5,968.66 ล้านเหรียญสหรัฐฯ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.4) ทั้งนี้ โครงการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) ในช่วง 11 เดือนของปี 2566 รวมทั้งสิ้น 20,250 ล้านเหรียญสหรัฐฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมของบริษัท ในปี 2566

ธุรกิจโลจิสติกส์ มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยจะเห็นได้จาก ณ สิ้นปี 2566 มีการลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 241,845 ตารางเมตร และมีการเซ็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงรวม 149,667 ตารางเมตร ทำให้ปัจจุบันมีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 2,944,522 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 85.8

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 บนเนื้อที่ดิน 400 ไร่ หลังจากที่เฟส 1 ได้การตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้าหลายอุตสาหกรรม อาทิ ผู้นำด้านการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์/อาหารสัตว์เลี้ยง ที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ประมาณ 46,200 ตารางเมตร และ กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ครบวงจรที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าเป็นพื้นที่รวมกันกว่า 118,000 ตารางเมตร เป็นต้น โดยขณะนี้พื้นที่โครงการเฟส 1 มีลูกค้าที่แสดงความสนใจและเช่าพื้นที่คลังสินค้าเต็มพื้นที่แล้ว ประกอบกับดีมานด์ที่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเร่งพัฒนา เฟส 2 เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้า ซึ่งในปัจจุบันก็มีลูกค้าเช่าและให้ความสนใจจองพื้นที่อาคารคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit กว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เฟส 2 แล้ว อาทิ ผู้จัดหาชิ้นส่วนยานยนต์รายใหญ่ที่ได้เช่าพื้นที่ 13,000 ตารางเมตร และ ผู้นำด้านการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์/อาหารสัตว์เลี้ยงราวที่มีความต้องการเช่าพื้นที่กว่า 11,000 ตารางเมตร เป็นต้น

ส่วนโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม. 23 (ขาเข้า) บนพื้นที่ให้เช่า 46,000 ตารางเมตร โดยมีลูกค้ารายแรก ได้แก่ บริษัท ไดนาแพค โรด อีควิปเม้นท์ (ประเทศไทย) และขณะนี้บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้าที่มีศักยภาพหลายราย อาทิ ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ชั้นนำ ซึ่งคาดว่าจะทยอยลงนามในสัญญาเช่าได้ภายในปี 2567 นี้ และจากความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า/โรงงานคุณภาพที่สูงขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องเร่งแผนพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดิน 300 - 400 ไร่ บนทำเลยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์

WHA Group ยังมุ่งมั่นพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานที่ทันสมัย ปัจจุบันมีโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า 5 แห่ง พื้นที่รวมมากกว่า 120,000 ตารางเมตร โดยมีโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Quant Sukhumvit 25 ย่านสุขุมวิท-อโศก พื้นที่ 9,900 ตารางเมตร โครงการอาคารแบบ Mixed Use ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสุรศักดิ์ พื้นที่ 3,000 ตารางเมตร โครงการ Medical Center แบบ Built-to-Suit พื้นที่ 6,900 ตารางเมตร ล่าสุดมีการลงนามในสัญญากับผู้เช่าและเริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วในปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์และขยายธุรกิจในการพัฒนาโครงการคลังสินค้า/โรงงานคุณภาพสูงทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยล่าสุดได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการคลังสินค้าให้เช่าแห่งแรกในประเทศเวียดนาม ขนาด 35,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้กับกรุงฮานอย คาดว่าจะแล้วเสร็จและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ภายในช่วงสิ้นปี 2567 หรือต้นปี 2568

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังเสริมศักยภาพด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี และการส่งเสริมแนวปฏิบัติเพื่อความยั่งยืน โดยมีโครงการ Green Logistics ซึ่งบริษัทฯ จะมีการให้บริการยานยนต์ไฟฟ้า สถานีชาร์จ และพัฒนาแอปพลิเคชันที่นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการบริหารจัดการยานยนต์ไฟฟ้ารวมถึงแบตเตอรี่ เพื่อมุ่งสู่การสนับสนุนและเร่งการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าในภาคขนส่งของประเทศ โดยในปี 2566 มีลูกค้าเซ็นสัญญาเช่าซื้อยานยนต์ไฟฟ้า จำนวน 25 คัน และตั้งเป้าหมายที่จะเซ็นสัญญาเพิ่มอีก 1,000 คัน ในปี 2567

ส่วนการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชั่นส์ จำกัด (GCL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.พีทีที โกลบอล เคมิคอล (PTTGC) ในสัดส่วน 50% มูลค่า 2,640 ล้านบาท เป็นหนึ่งอีกความสำเร็จที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการตอกย้ำความเชี่ยวชาญในการเป็นผู้นำตลาดของทั้งสองบริษัทเข้าด้วยกัน เพื่อเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขัน สู่การยกระดับการให้บริการกับลูกค้า

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART จำนวน 142,896 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่ารวม 3,566 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2567 บริษัทฯ มีแผนการขายทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR โดยตั้งเป้าหมายจำหน่ายทรัพย์สินพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 213,000 ตร.ม. คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,290 ล้านบาท ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายปีนี้ส่งมอบโครงการและสัญญาใหม่เพิ่มขึ้น 200,000 ตร.ม. แบ่งเป็นประเทศไทย 165,000 ตร.ม. และเวียดนาม 35,000 ตร.ม. และคาดว่าสินทรัพย์รวมภายใต้กรรมสิทธิ์และการบริหารจะเพิ่มถึงระดับ 3,145,000 ตร.ม.

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ปี 2566 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินรวมสูงสุดเป็นประวัติการณ์ รวม 2,767 ไร่ แบ่งเป็นประเทศไทย 1,986 ไร่ และเวียดนาม 781 ไร่ และยอด MOU รวม 524 ไร่ แบ่งเป็นประเทศไทย 452 ไร่ และเวียดนาม 72 ไร่ สอดคล้องกับภาพรวมการลงทุนของประเทศไทยที่ปรับตัวดีขึ้นจากกระแสการย้ายฐานการลงทุนและฐานการผลิต โดย ณ สิ้นไตรมาส 4/2566 บริษัทฯ มียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้ากว่า 1,038 ไร่ ในประเทศไทย 802 ไร่ และเวียดนาม 236 ไร่ ซึ่งสูงกว่ายอด Backlog ของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ 468 ไร่ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ภายในปี 2567 นี้

โดยยอดขายที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินกับฉางอาน ออโต้ เซ้าท์อีส เอเชีย หนึ่งในกลุ่มยานยนต์ชั้นนำ 4 กลุ่มของจีน จำนวน 250 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 นอกจากนี้ ยังมีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินในเวียดนามกับฟู่ วิง อินเตอร์คอนเนค เทคโนโลยี (เหงะอาน) ในเครือฟ็อกซ์คอนน์ อินเตอร์คอนเนค เทคโนโลยี ผู้ผลิตอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์รายใหญ่ที่สุดของโลก จำนวน 300 ไร่ และ Sunny Optical Technology ผู้ผลิตเลนส์กล้องและชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้องให้แบรนด์มือถือรายใหญ่ จำนวน 268 ไร่ ในเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ โซน 1 - เหงะอาน เฟส 2

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งประเทศไทยและเวียดนามทั้งหมด 77,600 ไร่ รวมพื้นที่ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วและอยู่ระหว่างการพัฒนา โดยอยู่ระหว่างการเจรจาขายที่ดินให้กับลูกค้าจากหลายอุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอิเล็กทรอนิกส์ ฯลฯ

สำหรับนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย บริษัทฯ มีนิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ระหว่างดำเนินการในประเทศ จำนวน 12 แห่ง เป็นพื้นที่รวมกว่า 43,200 ไร่ ซึ่งรวมถึงนิคมใหม่ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล เอสเตท ระยอง เฟส 1 จำนวน 1,200 ไร่ และอยู่ระหว่างเร่งพัฒนาเฟส 2 อีกราว 950 ไร่ นอกจากนี้ ยังได้ขยายโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 เฟส 3 จำนวน 640 ไร่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 เฟส 2 จำนวน 480 ไร่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 เฟส 3 จำนวน 330 ไร่ และโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เฟส 2 จำนวน 600 ไร่ อีกทั้ง ยังมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ เขตประกอบอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี 2 จำนวน 2,400 ไร่ และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 5 จำนวน 3,400 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ภายในไตรมาส 1/2568

ทางด้านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม ปัจจุบัน มีเขตอุตสาหกรรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง ได้แก่ เขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ โซน 1 - เหงะอาน โดยมีพื้นที่รวม 13,125 ไร่ (2,100 เฮกตาร์) โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างเฟส 1 พื้นที่ 900 ไร่ (145 เฮกตาร์) และอยู่ระหว่างการเร่งดำเนินการก่อสร้างเฟส 2 พื้นที่ 2,215 ไร่ (355 เฮกตาร์) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมใหม่อีก 3 แห่ง รวมพื้นที่ 22,815 ไร่ (3,650 เฮกตาร์) ประกอบด้วยเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Industrial Zone 1 – Thanh Hoa พื้นที่ 3,125 ไร่ (500 เฮกตาร์) ซึ่งอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาต และคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ในช่วงปลายปี 2567 รวมถึงเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Technology Industrial Zone 2 – Thanh Hoa พื้นที่ 1,875 ไร่ (300 เฮกตาร์) และเขตอุตสาหกรรม WHA Smart Eco Industrial Zone – Quang Nam พื้นที่ 2,500 ไร่ (400 เฮกตาร์) โดยมีการลงนามในบันทึกข้อตกลงกับทางการองค์กรท้องถิ่นของประเทศเวียดนามช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา

ในปี 2567 ทาง WHA Group ตั้งเป้ายอดขายที่ดินรวมในปี 2567 ไว้ที่ 2,275 ไร่ ในประเทศไทย 1,650 ไร่ และเวียดนาม 625 ไร่ เพื่อรองรับการย้ายฐานทุนและฐานการผลิตที่มีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง และพร้อมเดินหน้าพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์อัจฉริยะ (Smart ECO Industrial Estate) โดยขยายขีดความสามารถให้ครอบคลุม 6 องค์ประกอบ

สำคัญ คือ Smart Services, Smart Mobility, Smart Communication, Smart Power, Smart Water และ Smart Security ภายใต้การบริหารจัดการโดยศูนย์ควบคุมกลาง Unified Operation Center (UOC) และต่อยอดการเป็น Total Solutions Partner ให้กับลูกค้าด้วยการให้บริการแบบครบวงจร

ธุรกิจสาธารณูปโภค (น้ำ) ในปี 2566 ภาพรวมผลประกอบการธุรกิจน้ำปรับตัวดีต่อเนื่อง โดยมีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศรวมสำหรับไตรมาส 4 และปี 2566 รวมเท่ากับ 38 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 155 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ

สำหรับปริมาณการจำหน่ายน้ำภายในประเทศสำหรับไตรมาส 4/2566 จำนวน 29 ล้านลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้นจากปริมาณยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำดิบ (Raw Water) เป็นผลจากปริมาณการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นของลูกค้ากลุ่มพลังงาน เช่น Gulf SRC และยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Product) ที่เพิ่มขึ้นจากความต้องการใช้น้ำของกลุ่มลูกค้ากลุ่มพลังงานหมุนเวียนที่เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) ในช่วงไตรมาส 3/2566

ขณะที่ปริมาณยอดขายและบริหารน้ำในประเทศเวียดนามปรับตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 4 และ ปี 2566 โดยมียอดจำหน่ายน้ำรวมตามสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากับ 9 ล้านลูกบาศก์เมตร และ 34 ล้านลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ ปรับตัวดีขึ้นจากปริมาณการจำหน่ายน้ำของโครงการ Duong River ตามการขยายพื้นที่การให้บริการและปริมาณความต้องการใช้น้ำเพิ่มขึ้นทั้งจากกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่มลูกค้าใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากโครงการ Doung River ในปี 2566 เพียง 8.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอยู่ที่ 200.2 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงเดินหน้านำเทคโนโลยีสมัยใหม่อย่าง Artificial Intelligence (AI) มาสร้างระบบ Smart Water Platform รวมถึง Smart Meter (OCR) ระบบ SCADA และศูนย์ควบคุม UOC ที่จะช่วยเสริมประสิทธิภาพการทำงาน และมุ่งพัฒนาการให้บริการใหม่ๆ ที่ครบวงจรด้วยแนวความคิด Beyond Water

ในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้ายอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ 178 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นภายในประเทศ 142 ล้านลูกบาศก์เมตร และในเวียดนาม 36 ล้านลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับการขยายการให้บริการน้ำทุกประเภทในโครงการนิคมใหม่ๆ ทั้งภายในและภายนอกนิคมของ WHA รวมถึงการมุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม โดยมีเป้าหมายอยู่ที่ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร

ธุรกิจไฟฟ้า โดยในช่วงไตรมาส 4/2566 มีส่วนแบ่งกำไรปกติจากธุรกิจไฟฟ้าปรับตัวเพิ่มขึ้น จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรกลุ่มโรงไฟฟ้า SPPs ที่มี Margin การจำหน่ายไฟฟ้าให้ลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นจากค่า Ft ที่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนต้นทุนก๊าซธรรมชาติที่สูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ขณะเดียวกันต้นทุนก๊าซธรรมชาติมีแนวโน้มปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ประกอบกับส่วนแบ่งกำไรจากกลุ่มโรงไฟฟ้า GHECO-One ที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่า Insurance Claim และได้รับค่า Availability Payment (AP) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565

สำหรับธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ในปี 2566 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์เพิ่มจำนวน 42 สัญญา โดยแบ่งเป็นโครงการ Private PPA จำนวน 39 สัญญา กำลังการผลิตประมาณ 50 เมกะวัตต์ และ

โครงการ EPC Service จำนวน 3 สัญญา กำลังการผลิตรวม 0.8 เมกะวัตต์ ทำให้ ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 183 เมกะวัตต์ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกำลังการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ประมาณ 109 เมกะวัตต์

และกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ราว 733 เมกะวัตต์ และยังได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ได้สิทธิ์เป็นผู้พัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในรูปแบบ Feed-in Tariff (FiT) เฟส 1 จำนวน 5 โครงการ โดยมีกำลังผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้น 125.4 เมกะวัตต์ โดยมีกำหนดเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (SCOD) ในช่วงปี 2572-2573

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการศึกษาแผนการลงทุนในนวัตกรรมด้านพลังงานต่าง ๆ ได้แก่ สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า แพลตฟอร์มการซื้อขายพลังงานไฟฟ้า (Peer-to-Peer Energy Trading) การซื้อขายใบรับรองเครดิตการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน (I-REC) รวมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ New S-Curve เช่น ระบบกักเก็บพลังงานด้วยแบตเตอรี่ และ เทคโนโลยีการดักจับ การใช้ประโยชน์ และการกักเก็บคาร์บอน รวมถึงยังแสวงหาโอกาสในการลงทุนในสาธารณูปโภคและพลังงานในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งในประเทศและเวียดนาม

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้าสะสมที่ลงนามแล้วเป็น 1,000 เมกะวัตต์ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงไฟฟ้าพลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) 547 เมกะวัตต์ และพลังงานหมุนเวียน 453 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) 283 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัล บริษัทฯ ยกระดับการพัฒนาองค์กรและบุคลากรของบริษัทฯ มุ่งสู่การเป็น Technology Company ในปี 2567 โดยเดินหน้าในการนำเทคโนโลยีมาขับเคลื่อนองค์กร ภายใต้ภารกิจ "Mission To The Sun" ผ่าน 9 โครงการในการทรานสฟอร์มธุรกิจสู่ดิจิทัล อาทิ โครงการ Green Logistics ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาแอปพลิเคชันที่รวมบริการต่าง ๆ (Super Driver App) สำหรับลูกค้ายานยนต์ไฟฟ้าภาคธุรกิจ อาทิ การบริหารยานพาหนะ (Fleet Management) การวางแผนเส้นทาง (Route Optimization) และการเชื่อมโยงโครงข่ายสถานีอัดประจุยานยนต์ไฟฟ้า (EV Roaming) เป็นต้น และโครงการ Digital Health Tech ได้พัฒนาแอปพลิเคชัน WHAbit ที่ช่วยให้สามารถจัดการสุขภาพแบบองค์รวม ซึ่งทางบริษัทฯ มีแผนเริ่มต้นการให้บริการแอปพลิเคชันแก่ลูกค้าในอุตสาหกรรมในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ เป็นต้น

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ยังได้ตั้งเป้าดำเนินธุรกิจตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนอย่างสมบูรณ์ภายในปี 2593 ผ่านการดำเนินงานภายใต้ 3 หลักการ ได้แก่ Design & Resource, Green Products และ Operation Excellence โดยในปี 2566 กลุ่มธุรกิจทั้ง 4 ได้มีการนำเสนอโครงการ Circular Economy ไม่น้อยกว่า 40 โครงการ เพื่อส่งเสริมการหมุนเวียนใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดในระบบนิเวศของบริษัทฯ

WHA Group ประกาศเดินหน้าองค์กรสู่การการเติบโตอย่างยั่งยืนทุกมิติ ภายใต้งบลงทุน 78,700 ล้านบาท ในการขับเคลื่อนธุรกิจในอีก 5 ปีข้างหน้า (ปี 2567-2571) ผ่าน 4 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ โลจิสติกส์ 21,000 ล้านบาท, นิคมอุตสาหกรรม 33,000 ล้านบาท, สาธารณูปโภคและพลังงาน 21,200 ล้านบาท และดิจิทัล 3,500 ล้านบาท สอดรับการแผนการขับเคลื่อน

สู่เป้าหมายภายใต้พันธกิจ WHA: WE SHAPE THE FUTURE ในการสร้าง สังคม สิ่งแวดล้อม ตลอดจนพัฒนาประเทศชาติอย่างยั่งยืน

ความสำเร็จของ WHA Group ตลอดปี 2566 ที่ผ่านมา เป็นบทพิสูจน์ที่สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพความแข็งแกร่งและการเติบโตของธุรกิจ ผ่านรางวัลต่างๆ โดยล่าสุด บริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้อยู่ใน 2024 S&P Global Sustainability Yearbook ติดต่อกันเป็นปีที่ 2 ตอกย้ำความมุ่งมั่นของกลุ่มบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณค่าทางสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลที่ดีเพื่อขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ปี 2566 ที่ระดับ "AAA" เป็นเรทติ้งระดับสูงสุด นับเป็นการติดรายชื่อหุ้นยั่งยืน 4 ปีติดต่อกัน รวมถึงรางวัล Best Sustainability Awards และรางวัล Commended Sustainability Awards จากเวที SET Awards 2023 รางวัลเชิดชูเกียรติ Prime Minister Award: Innovation for Global Challenge สาขา Competitiveness รางวัลสุดยอดองค์กรนายจ้างดีเด่นของคินเซนทริค แห่งประเทศไทย ประจำปี 2023 (Kincentric Best Employer Award Thailand 2023) และรางวัลนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศในงาน Eco Innovation Forum 2023 รางวัล Outstanding Award ในงาน EIA Monitoring Awards 2023

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 17,014.6 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 4,425.7 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรปกติ 17,002.6 ล้านบาท และกำไรสุทธิปกติ 4,420.2 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566

งบการเงินรวม	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	YoY (%)
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	**17,014.6**	**15,567.6**	**9.3%**
ต้นทุนรวม	7,967.2	7,592.4	4.9%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	8,403.2	6,721.9	25.0%
กำไรสุทธิ	**4,425.7**	**4,045.9**	**9.4%**
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ[1] (Normalized Total Revenue)	**17,002.6**	**15,566.4**	**9.2%**
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ[2] (Normalized Net Profit)	**4,420.2**	**4,064.5**	**8.7%**
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ	**17,002.6**	**15,221.8**	**11.7%**

ไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน[3] (Normalized Total Revenue excluding Gain from Divestments)			
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน[4] (Normalized Net Profit excluding Gain from Divestments)	**4,420.2**	**3,719.9**	**18.8%**

[1] รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

[2] กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) จากรายการพิเศษและ Deferred Revenue Items

[3] รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน = รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ในไตรมาส 1 ปี 2565

[4] กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน = กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ (Data Center) 2 แห่ง ในไตรมาส 1 ปี 2565

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 17,014.6 ล้านบาท และ 4,425.7 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เท่ากับ 17,002.6 ล้านบาท และ 4,420.2 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,112.0 เพิ่มขึ้น 6.5% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าจากปี 2565
- รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,820.8 ล้านบาท ลดลง 5.5% เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR นอกจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ในปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการขายทรัพย์สินของบริษัทร่วมทุนเข้ากอง REITs จำนวน 130.4 ล้านบาท (ซึ่งบริษัทร่วมทุนบันทึกรายได้จากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน 660.4 ล้านบาท)
- รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 7,658.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.8% เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,842.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.6% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge) และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP จากปริมาณการขายน้ำที่เพิ่มขึ้นและราคาขายน้ำที่เพิ่มขึ้น

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,743.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.7% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-1 ได้รับค่าความพร้อมจ่ายที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการรับรู้ค่าสินไหมทดแทนจากปี 2565 และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,234.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.6% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 0.25% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.16% ณ สิ้นปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Net Profit and Normalized Net Profit) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 4,425.7 ล้านบาท และ 4,420.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.4% และ 8.7% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจที่ดิน ธุรกิจสาธารณูปโภคและธุรกิจไฟฟ้า โดยในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในธุรกิจดาต้าเซนเตอร์ (Data Center) จำนวน 2 แห่ง หากไม่รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ดังกล่าว บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติในปี 2566 เพิ่มขึ้น 18.8% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	YoY %
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,112.0	1,044.1	6.5%
กำไรขั้นต้น	621.5	616.9	0.8%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	55.9%	59.1%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี[1] (%)	56.0%	59.2%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,820.8	2,985.1	(5.5%)
กำไรขั้นต้น	743.7	1,299.4	(42.8%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	26.4%	43.5%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี[1] (%)	26.4%	42.8%	
ส่วนแบ่งกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	130.4	356.9	(63.4%)

[1] *ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)*

1. การให้เช่าและการให้บริการ

- **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,112.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าเมื่อเทียบกับปี 2565

- **อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า โรงงาน และระบบโครงสร้าง** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 55.9%

2. การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- **รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,820.8 ล้านบาท ลดลง 5.5% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR นอกจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรสำหรับสินทรัพย์ที่เป็นของบริษัทร่วมทุนในการขายสินทรัพย์เข้ากอง REITs จำนวน 130.4 ล้านบาท (ซึ่งบริษัทร่วมทุนบันทึกรายได้จากการขายสินทรัพย์เป็นจำนวน 660.4 ล้านบาท)

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Business)

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY (%)
รายได้จากการขายที่ดิน	6,787.4	7,658.6	12.8%
กำไรขั้นต้น	3,110.9	4,205.1	35.2%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	45.8%	54.9%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี[1](%)	48.1%	58.2%	

[1] *ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)*

รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 7,658.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.8% เมื่อเทียบช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักจากการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 54.9% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนามเมื่อเทียบกับปี 2565

รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

1. ธุรกิจสาธารณูปโภค (Utilities Business)

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY (%)
รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	2,548.5	2,859.2	12.2%
กำไรขั้นต้น	1,002.2	1,147.4	14.5%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	39.3%	40.1%	
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี[1](%)	42.0%	42.5%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภค (รวม)	(210.6)	(23.8)	88.7%

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY (%)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน[/2] (Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates)	**(210.6)**	**(16.8)**	**92.0%**
กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(7.0)	n/a

[/1] ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

[/2] ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,842.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.6% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge) และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP จากปริมาณการขายน้ำที่เพิ่มขึ้นและราคาขายน้ำที่เพิ่มขึ้น

รายได้จากการขายและให้บริการระบบสาธารณูปโภค สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,859.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.2% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของทั้งปริมาณการขายน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (Excessive Charge)

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2566 เท่ากับ 40.1% โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้สะท้อนถึงผลของการปรับปรุงรายการทางบัญชีเรื่องมูลค่ายุติธรรมในการเข้าซื้อกิจการ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงรายได้และกำไรขั้นต้นที่แท้จริงจากการดำเนินงานก่อนปรับรายการทางบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของรายได้รับจากการให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ที่ 42.5% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ (16.8) ล้านบาท โดยมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP จากปริมาณการขายน้ำที่เพิ่มขึ้นและราคาขายน้ำที่เพิ่มขึ้น

2. ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY (%)
รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์	331.6	413.3	24.6%
กำไรขั้นต้น	104.0	189.7	82.3%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.4%	45.9%	
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้า (รวม)	353.8	1,385.7	291.7%

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY (%)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน[1] (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates)	**473.1**	**1,330.2**	**181.2%**
กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(119.3)	55.5	146.6%

[1] *ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไร/(ขาดทุน)จากรายการพิเศษ*

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Revenue and Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,743.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.7% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-1 ได้รับค่าความพร้อมจ่ายที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการรับรู้ค่าสินไหมทดแทนจากปี 2565 และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 413.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.6% จากปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการเพิ่มกำลังการผลิต (MW) จากการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD)

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 45.9% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากการขายไฟฟ้าในธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ที่มีอัตราการกำไรขั้นต้นในระดับที่สูงกว่าการให้บริการติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์ (EPC)

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,330.2 เพิ่มขึ้น 181.2% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า หากรวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,385.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 291.7% โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรจากบริษัทร่วมในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Associates) โดยมีสาเหตุหลักจากในปี 2566 โรงไฟฟ้า Gheco-1 ได้รับค่าความพร้อมจ่ายที่เพิ่มขึ้นรวมถึงการรับรู้ค่าสินไหมทดแทนจากปี 2565 และกลุ่มโรงไฟฟ้า SPP ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่ลดลง

รายได้อื่น

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY (%)
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ	659.8	763.1	15.7%
รายได้อื่นๆ[1]	553.5	(119.0)	(121.5%)
รวมรายได้อื่น	1,213.3	644.1	(46.9%)
รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน[2]	433.1	(82.4)	(119.0%)
รวมรายได้อื่นจากการดำเนินงาน[2]	**1,092.9**	**680.7**	**(37.7%)**

/1 รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมถึงผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

/2 รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน คือ รายได้อื่นๆ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้อื่นจากการดำเนินงาน สำหรับปี 2566 เท่ากับ 680.7 ล้านบาท ลดลง 37.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

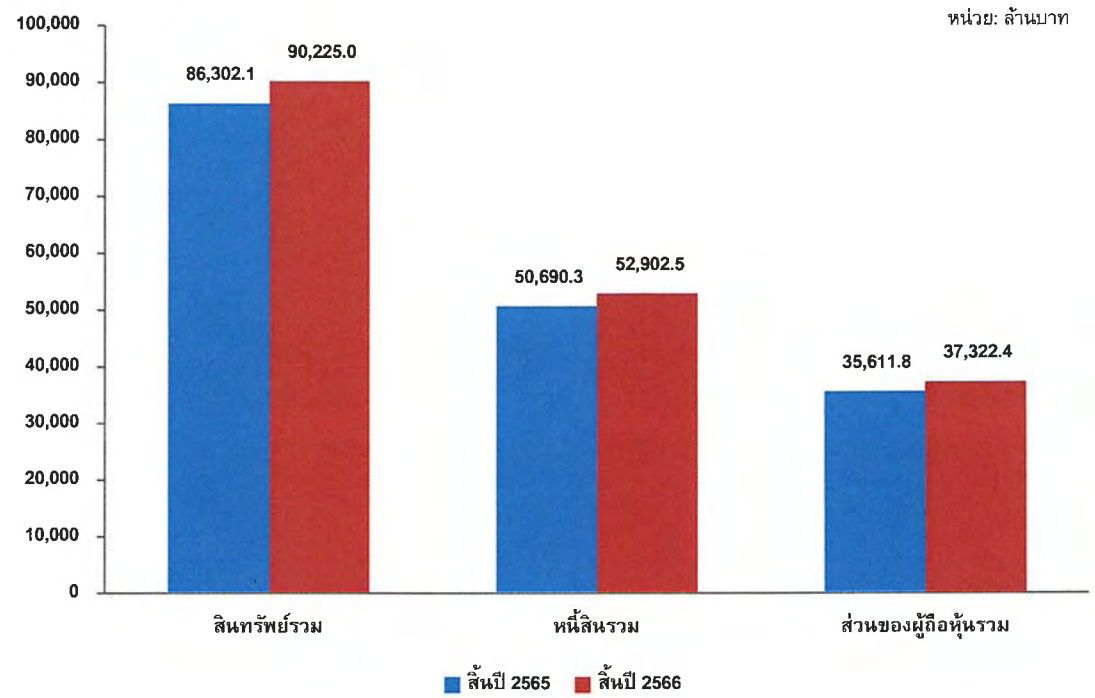
- **รายได้เงินปันผลและค่าบริหารจัดการ** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 763.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.7% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการรับรู้รายได้เงินปันผลที่เพิ่มขึ้นตามขนาดกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น และการรับรู้รายได้เงินปันผลของโรงไฟฟ้า Glow IPP ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2565
- **รายได้อื่นจากการดำเนินงาน** ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว กำไรจากการขายเงินลงทุน และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมดสำหรับปี 2566 เท่ากับ (82.4) ล้านบาท ลดลง 119.0% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปรับปรุงการบันทึกมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานบัญชีของเงินลงทุน

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	YoY (%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	406.6	465.0	14.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,575.3	1,639.5	4.1%
ต้นทุนทางการเงิน	1,126.2	1,234.7	9.6%
รวมค่าใช้จ่าย	**3,108.1**	**3,339.2**	**7.4%**

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 465.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน
- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,639.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- **ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,234.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.6% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 0.25% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.16% ณ สิ้นปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2566 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 90,225.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,922.8 ล้านบาท จาก 86,302.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

2. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 2,692.4 ล้านบาท ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ
3. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,022.9 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 52,902.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,212.2 ล้านบาท จาก 50,690.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ หากพิจารณาเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 927.7 ล้านบาท เป็นจำนวน 41,119.2 ล้านบาท จาก 40,191.5 ล้านบาท วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นประมาณ 0.25% จาก 2.91% ณ สิ้นปี 2565 เป็น 3.16% ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 37,322.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,710.6 ล้านบาท จาก 35,611.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าในระหว่างปีบริษัทฯ จะมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2565	ปี 2566
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	44.7%	46.4%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	26.0%	26.0%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.93	0.93
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	12.1	14.6
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	126.9	146.1
อัตราภาษีจริง (%)	11.2%	11.5%

เครดิตเทอม

สำหรับปี 2566 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 14.6 วัน เพิ่มขึ้นจาก 12.1 วัน จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางบริษัทฯ ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ ซึ่งเป็นผลจากความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและติดตามการชำระเงินของลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ

สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยในปี 2566 บริษัทฯ มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 146.1 วัน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 126.9 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่จะชำระเงินให้แก่คู่ค้าจะถูกกำหนดโดยการให้เครดิตเทอมจากคู่ค้าแต่ละราย ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าหรือการให้บริการ ซึ่งโดยปกติจะอยู่ในช่วงเวลาประมาณ 30-60 วัน โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการชำระเงินให้แก่คู่ค้าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเครดิตเทอมและไม่ให้เกิดการจ่ายชำระล่าช้า ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระเงินให้แก่คู่ค้าแต่อย่างใด และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเครดิตเทอมที่กำหนดไว้ได้อย่างปกติ ทั้งนี้การคำนวณระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยข้างต้นที่สูงกว่าตามแนวทางปกติที่กำหนดเกิดจากการบันทึกบัญชีของรายการเจ้าหนี้การค้า ซึ่งมีรายการทางบัญชีบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้การค้าแต่ถูกรวมอยู่ในเจ้าหน้าการค้าของกลุ่มบริษัทฯ เช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย เป็นต้น

ภาษีเงินได้

สำหรับงวดปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 5,708.2 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 658.6 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 11.5% โดยอัตราภาษีจริงต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งกำหนดไว้ร้อยละ 20.0% เป็นผลมาจากความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษี

การพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร (Sustainability Development)

- **การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)**

<u>กลยุทธ์และการจัดการด้านการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ</u>

บริษัทฯ ตระหนักดีถึงความเร่งด่วนของปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและได้เร่งดำเนินการตามแผนงานที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังตระหนักดีว่ากิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ มีการพึ่งพาปัจจัยทางธรรมชาติ เช่น น้ำฝนสำหรับบริการจัดหาและผลิตน้ำ และแสงอาทิตย์สำหรับบริการพลังงานทดแทน ดังนั้น ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เช่น อุทกภัย ภัยแล้ง หรือวาตภัย จึงอาจส่งผลโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงอาจส่งผลสืบเนื่องถึงผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มอื่นๆ ทั้งผู้มีส่วนได้เสียภายในอย่างพนักงาน และผู้มีส่วนเสียภายนอก เช่น ลูกค้า ชุมชน เป็นต้น บริษัทฯ จึงได้ตั้งเจตนารมณ์และความมุ่งมั่นที่จะขยายการเติบโตทางธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างความสมดุลที่เหมาะสมต่อเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม โดยการเป็นส่วนสำคัญในภาคอุตสาหกรรม รวมถึงภาคสาธารณูปโภคและพลังงานในการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจกซึ่งเป็นสาเหตุหลักของภาวะโลกร้อน

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงได้มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดยั้งเพื่อนำพาองค์กรไปสู่การดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน ซึ่งการเปลี่ยนผ่านที่สำคัญตลอดหลายปีที่ผ่านมาคือพัฒนาการด้านการใช้พลังงานทดแทนมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการนำเสนอบริการด้านพลังงานหมุนเวียนให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ เพื่อลดการปล่อยคาร์บอนจากการใช้พลังงานในรูปแบบปกติ อาทิ โครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) โครงการพลังงานแสงอาทิตย์บริเวณลานจอดรถ (Solar Car Park) และโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนผิวน้ำ (Solar Floating) โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้บรรลุเป้าหมายในการลงนามในข้อตกลงซื้อขายและให้บริการระบบพลังงานหมุนเวียนทั้งสิ้น 311 เมกะวัตต์ และมีการจำหน่ายไฟฟ้าผ่านระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาให้แก่ลูกค้า ซึ่งสามารถคิดเป็นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้กว่า 51,497 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (ในปี 2565 คิดเป็นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ 31,599 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)

<u>การให้บริการระบบพลังงานหมุนเวียน</u>

	หน่วย	2564	2565	2566
การให้บริการระบบพลังงานหมุนเวียน*	เมกะวัตต์	95	136	311

หมายเหตุ: *ตามการลงนามในข้อตกลงซื้อขายและให้บริการระบบพลังงานหมุนเวียน (PPAs)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีความมุ่งมั่นในการเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง อาทิ การติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนโรงกรองน้ำที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ตะวันออก (มาบตาพุด) ซึ่งสามารถลดการใช้พลังงานไฟฟ้าแบบดั้งเดิมได้ถึง 315,857 กิโลวัตต์ชั่วโมงต่อปี และการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคา

โรงจอดรถที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 และนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 สามารถลดการใช้ไฟฟ้าจากระบบการผลิตไฟฟ้าแบบดั้งเดิมได้ถึง 352,015 กิโลวัตต์ชั่วโมง อีกทั้งในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนอาคารสำนักงานที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 และโครงการโซล่าร์ลอยน้ำที่นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ซึ่งทั้งสองโครงการสามารถลดการใช้ไฟฟ้าจากระบบการผลิตไฟฟ้าแบบดั้งเดิมได้ถึง 675,089 กิโลวัตต์ชั่วโมงต่อปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ศึกษาการติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์ร่วมกับแบตเตอรี่ ซึ่งโครงการดังกล่าวได้ช่วยให้บริษัทฯ ลดการใช้ไฟฟ้าจากระบบดั้งเดิมจำนวน 1,150 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี

รวมถึงในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการส่งเสริมมาตรการต่างๆ และขยายการควบคุมเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกไปถึง Scope 3 ในกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลากหลายด้าน ได้แก่ การบริหารจัดการผู้รับเหมา ลูกค้า และการบริหารจัดการกิจกรรมด้านโลจิสติกส์ รวมถึงสาธารณูปโภคและพลังงานในทุกมิติ ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้บรรลุความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) และกำลังมุ่งหน้าอย่างเต็มกำลังเพื่อที่จะบรรลุเป้าหมายการปลดปล่อยคาร์บอนเป็นศูนย์ (Net Zero) ในปี 2593 ซึ่งการดำเนินงานเหล่านี้ถือเป็นการเปลี่ยนผ่านที่สำคัญของบริษัทฯ สู่การดำเนินงานยุคใหม่ที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม

- **การจัดการด้านสังคม (Social)**

<u>การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย</u>

การพัฒนาชุมชนถือเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากชุมชนแวดล้อมเป็นกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่อาจได้รับผลกระทบทั้งด้านบวกหรือด้านลบจากกิจกรรมของภาคธุรกิจโดยตรง ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และมีแนวทางที่เน้นสร้างสมดุลของการเติบโต และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ผ่านแนวคิดเศรษฐกิจชีวภาพ-เศรษฐกิจหมุนเวียน-เศรษฐกิจสีเขียว หรือ Bio-Circular-Green Economy Model (BCG) และได้นำเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ของสหประชาชาติมาปรับใช้ให้สอดคล้องกับกิจกรรมการพัฒนาเพื่อสังคมที่ยั่งยืน

ในปี 2566 บริษัทฯ ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) หลากหลายกิจกรรมให้กับชุมชนที่อาศัยอยู่ในรัศมี 50 กิโลเมตรจากนิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทฯ ได้จัดสรรงบประมาณจำนวน 48.78 ล้านบาทสำหรับกิจกรรมเพื่อสังคมดังปรากฏในตารางด้านล่าง พนักงานของบริษัทฯ อุทิศชั่วโมงการทำงานทั้งหมด 81,686 ชั่วโมง ให้กับการดำเนินกิจกรรม CSR ซึ่งโครงการพัฒนาชุมชนดังกล่าวได้สร้างประโยชน์ให้กับชาวชุมชนทั้งหมด 151,564 คนจาก 158 ชุมชน ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมกับชุมชนผ่านการทำงานร่วมกับหมู่บ้าน 175 แห่ง จาก 177 แห่งในจังหวัดระยอง ชลบุรี และสระบุรี คิดเป็นร้อยละ 98 ซึ่งบรรลุเป้าหมายระดับการมีส่วนร่วมกับชุมชนที่ตั้งไว้ที่ร้อยละ 98 และเพื่อการเข้าถึงสมาชิกในชุมชนโดยรอบอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงตั้งเป้าหมายการมีส่วนร่วมกับชุมชนของบริษัทในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 99

ประเภทของกิจกรรมเพื่อสังคม

ประเภทของกิจกรรมเพื่อสังคม	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนร้อยละ (%)
1. การบริจาคเพื่อการกุศล	9.78	20.05
2. การลงทุนเพื่อชุมชน	10.36	21.24
3. กิจกรรมที่เกี่ยวข้องทางการค้า	28.64	58.71
รวมทั้งหมด	**48.78**	**100**

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับประเด็นด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ไม่เพียงแค่ในฐานะส่วนหนึ่งของความรับผิดชอบของธุรกิจเท่านั้น หากแต่ยังเป็นความตั้งใจในการดูแลพนักงาน คู่ค้า ผู้รับเหมา ตลอดจนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นพัฒนาแนวทางการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยที่ไม่เพียงแต่สอดคล้องตามข้อกำหนดกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่ยังครอบคลุมและเท่าทันสถานการณ์และประเด็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ตลอดจนตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ผ่านการทบทวนประเด็นความเสี่ยงและปรับปรุงแนวทางการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญขององค์กร ในการออกแบบและพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อเสริมความปลอดภัยในพื้นที่ปฏิบัติการ เช่น ระบบควบคุมไฟจราจรแบบเรียลไทม์ ที่ช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดและอุบัติเหตุจากการจราจรในเขตอุตสาหกรรม การนำโดรนมาใช้ประโยชน์ในการตอบสนองต่อเหตุฉุกเฉิน การรายงานเหตุออนไลน์ เป็นต้น บริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นพัฒนาระบบบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการลดอุบัติเหตุจากการทำงานให้เป็นศูนย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการขอการรับรองด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ISO45001 และตั้งเป้าหมายที่จะได้รับการรับรองภายในปี 2567

- **การจัดการด้านธรรมาภิบาล (Governance)**

<u>การกำกับดูแลกิจการที่ดี</u>

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดี ด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสบนหลักจริยธรรม คือรากฐานสำคัญแห่งความยั่งยืน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีเสมอมา เพื่อมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่เติบโตอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ อย่างเคร่งครัด ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) แนวทางการบริหารจัดการและปรับตัวต่อความความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ และแนวทางการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างจริงจัง โดยบริษัทฯ ได้มีการจัดทำจรรยาบรรณธุรกิจ ซึ่งได้กำหนดขอบเขตมาตรฐานความประพฤติที่ คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน พึงกระทำและไม่พึงกระทำ เพื่อรักษาประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างสมดุลตามหลักสิทธิมนุษยชน เน้นการสร้างความเชื่อมั่นและเพิ่มความไว้วางใจจากผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร อีกทั้งยังเป็นการรับรองว่าบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดจะดำเนินการอย่างระมัดระวัง ไม่สร้างผลกระทบด้านลบในทุกมิติจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อภายนอกองค์กร

จากความมุ่งมั่นดังกล่าว ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับคะแนนการประเมินการกำกับดูแลกิจการในระดับ 5 ดาว หรือ "ดีเลิศ" (Excellent CG Scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ซึ่งได้ดำเนินการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย ประจำปี 2566 (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2023 : CGR) ซึ่งมีบริษัทจดทะเบียนเข้าร่วมการประเมินทั้งสิ้น 782 บริษัท อันสะท้อนให้เห็นถึงการกำกับดูแลกิจการที่แข็งแกร่งและไม่มีกรณีการทุจริตคอร์รัปชัน ถึงกระนั้นบริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นพัฒนา ทบทวนและปรับปรุงนโยบาย กระบวนการ และแผนการดำเนินงานด้านการกำกับกิจการที่ดี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ สนับสนุนนโยบายที่ส่งเสริมความเท่าเทียมและยุติธรรมในทุกระดับขององค์กร ตรวจสอบผลการดำเนินงานและประเมินผลเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายทั้งเป้าหมายทางธุรกิจ และเป้าหมายด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม รวมทั้งปรับปรุงและพัฒนาแผนงานให้ดียิ่งขึ้น เพื่อเป็นองค์กรที่เติบโตอย่างยั่งยืนและปราศจากการทุจริตคอร์รัปชันต่อไป

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ในปี 2567 บริษัทมีการวางเป้าหมายและแผนดำเนินงานสำหรับธุรกิจทั้ง 4 กลุ่ม ดังนี้

1. **ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics)**

ธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการทยอยฟื้นตัวของภาคการผลิตและภาคส่งออก การเติบโตของธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์และโลจิสติกส์ รวมถึงการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษและระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ตลอดจนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมของภาครัฐซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค ปัจจัยข้างต้นช่วยหนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ลงทุนขยายธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เติบโต ทั้งนี้ ทิศทางการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกัน ขึ้นกับปัจจัยแวดล้อมเฉพาะของธุรกิจคลังสินค้านั้น รวมทั้งการเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจ E-Commerce ในกลุ่ม B2C ที่สูงกว่า 24% YoY ซึ่งเป็นผลจากพฤติกรรมผู้บริโภคนิยมทำธุรกรรมซื้อขายสินค้าออนไลน์มากขึ้น อาทิ ผลผลิตเกษตร สินค้าอุปโภคบริโภค และอาหารพร้อมทาน ประกอบกับช่วงครึ่งหลังของปี ภาคการผลิตกลับมากระเตื้องขึ้น ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าฟื้นตัว และยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง (ที่มา : แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมธุรกิจคลังสินค้า, วิจัยกรุงศรี)

เพื่อสอดรับกับการปัจจัยเชิงบวกที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาศักยภาพในการดำเนินธุรกิจด้านโลจิสติกส์ทั้งด้านคุณภาพและการนำนวัตกรรมมาประยุกต์ใช้ในธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นเทคโนโลยีระบบ Quantum Computing, Internet of Things (IoT) และ Data Analytics เป็นต้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโลจิสจิกส์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมภายใต้แนวคิด Green Logistics รวมถึงการพัฒนาความร่วมมือกับธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่มีศักยภาพเพื่อส่งมอบบริการและยกระดับประสบการณ์ของลูกค้าไปพร้อมๆ กัน อีกทั้งบริษัทยังให้ความสำคัญกับความร่วมมือเชิงกลยุทธ์ในระยะยาวกับพันธมิตรทั้งในระดับภูมิภาคและระดับโลก นอกจากนี้ บริษัทยังเล็งเห็นโอกาสการเติบโตทางธุรกิจในต่างประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศอาเซียน อาทิเช่นประเทศเวียดนามที่มีการเติบโตของเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญ

โดยกลยุทธ์ในการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ยังคงมุ่งเน้นการเดินหน้าขยายธุรกิจในการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยให้ความสำคัญกับการสร้างพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ การเสริมศักยภาพด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยี และการส่งเสริมแนวปฏิบัติเพื่อความยั่งยืน โดยมีโครงการ Green Logistics ที่พัฒนาขึ้นเพื่อสนับสนุนและเร่งการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าในภาคขนส่งของประเทศ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จะมีการให้บริการยานยนต์ไฟฟ้า สถานีชาร์จ และพัฒนาแอพพลิเคชั่นที่นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในการบริหารจัดการยานยนต์ไฟฟ้ารวมถึงแบตเตอรี่ ทั้งนี้ ในปี 2566 มีลูกค้าเซ็นสัญญาเช่าซื้อยานยนต์ไฟฟ้า จำนวน 25 คัน และตั้งเป้าหมายที่จะเซ็นสัญญาเพิ่มอีก 1,000 คัน ในปี 2567

สำหรับการเติบโตในปี 2567 นี้ บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายส่งมอบโครงการและสัญญาใหม่เพิ่มขึ้น 200,000 ตร.ม. แบ่งเป็นประเทศไทย 165,000 ตร.ม.และเวียดนาม 35,000 ตร.ม. และคาดว่าสินทรัพย์รวมภายใต้กรรมสิทธิ์และการบริหารจะเพิ่มถึงระดับ 3,145,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ยังมีแผนการขายสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR รวมทั้งสิ้นประมาณ 213,000 ตร.ม. คิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,290 ล้านบาท

2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development)

การเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานจะหนุนโอกาสการลงทุนใหม่ โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-curve industries) ในพื้นที่ EEC ซึ่งจะเป็นการยกระดับห่วงโซ่อุปทานของไทยในอุตสาหกรรมที่เน้นการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง รวมถึงการเหนี่ยวนำให้เกิดการลงทุนในธุรกิจเกี่ยวเนื่องอันเป็นผลจาก Crowding-in effects อาทิ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ ขนส่งและโลจิสติกส์ เป็นต้น

ยอดขายและให้เช่าใหม่ในพื้นที่นิคมฯ ช่วง 3 ปีข้างหน้าจะขยายตัวเฉลี่ย 10.0-15.0% ต่อปี อยู่ที่ 5,000-7,000 ไร่ ปัจจัยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของไทย แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจจำกัดการเติบโตจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจจะทวีความรุนแรงขึ้น (2) แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตของอุตสาหกรรมชั้นนำของโลก เพื่อกระจายความเสี่ยงการลงทุน ซึ่งไทยเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายของนักลงทุนต่างชาติในอาเซียน และ (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่จะมีความคืบหน้ามากขึ้น โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มพัฒนานิคมฯ รูปแบบ Smart Park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในอนาคตและสอดรับกับนโยบายภาครัฐที่มุ่งสู่เศรษฐกิจแบบ Bio-Circular-Green (BCG) มากขึ้น (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทย, วิจัยกรุงศรี)

อีกทั้งเหตุการณ์ความขัดแย้งของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและประเทศจีนก็ยังคงดำเนินอยู่ และปัญหาความไม่สงบระหว่างยูเครน-รัสเซีย รวมทั้งการปฏิรูปการเมืองของประเทศจีน ทำให้ภาคอุตสาหกรรมจำนวนมากมีการจัดระบบการผลิตครั้งใหญ่ ซึ่งถือเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนออกมายังภูมิภาคอาเซียน โดยเฉพาะประเทศไทยมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตส่งเสริมเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ EEC ที่มีศักยภาพในการพัฒนาด้วยความพร้อมด้านการคมนาคม การขนส่ง โครงสร้างพื้นฐาน ความต้องการของผู้ประกอบการ การจัดหาทรัพยากรต่างๆ และความเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเศรษฐกิจอื่นในประเทศ ถือเป็นโอกาสสำคัญของการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทอันเป็นผลมาจากความพร้อมของประเทศตามที่กล่าวมาข้างต้น กอปรกับศักยภาพของธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทที่มีความพร้อมและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้

อย่างหลากหลาย ส่งผลให้บริษัทยังคงยืนหยัดความเป็นผู้นำในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทยังคาดการณ์ว่าการย้ายฐานการผลิตของประเทศจีนยังคงมีอย่างต่อเนื่อง เป็นผลจากความขัดแย้งทางการค้า ประกอบกับค่าแรงและต้นทุนการผลิตของประเทศจีนที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงได้มีการเตรียมพร้อมเพื่อรองรับโอกาสในอนาคต

โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีโครงการพัฒนานิคมฯ ใหม่และขยายนิคมฯ ในประเทศไทยรวม 7 โครงการ บนพื้นที่รวมเกือบ 10,000 ไร่ ในช่วง 4 ปีข้างหน้า ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่นิคมฯ รวมกว่า 52,000 ไร่ ในปี 2570 โดยบริษัทฯยังคงมุ่งพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศน์อัจฉริยะ (Smart ECO Industrial Estate) อย่างต่อเนื่อง โดยขยายขีดความสามารถให้ครอบคลุม 6 องค์ประกอบสำคัญคือ Smart Services, Smart Mobility, Smart Communication, Smart Power, Smart Water และ Smart Security ภายใต้การบริหารจัดการโดยศูนย์ควบคุมกลาง (Unified Operation Center) และต่อยอดการเป็น Total Solutions Partner ให้กับลูกค้าด้วยการให้บริการที่เกี่ยวเนื่อง เช่น บริการด้านความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) โทรคมนาคม ในประเทศเวียดนาม นอกจากเขตอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล โซน 1 – เหงะอาน ซึ่งเฟส 1 ประสบความสำเร็จอย่างมากมีผู้เช่าไปแล้วกว่า 77% และอยู่ระหว่างการพัฒนาเฟส 2 อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีแผนการที่จะขยายเขตอุตสาหกรรมอีก 3 โครงการ บนที่ดินรวมกว่า 22,815 ไร่

โดยบริษัทฯ มีการตั้งเป้ายอดขายที่ดินทั้งในประเทศไทยและเวียดนามรวม 2,275 ไร่ (โดยเป็นยอดขายที่ดินในไทย 1,650 ไร่ ในเวียดนาม 625 ไร่)

3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power)

3.1 ธุรกิจการให้บริการสาธารณูปโภค (Utilities)

บริษัทยังคงวางเป้าหมายการเติบโตในการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งภายในและภายนอกนิคมอุตสาหกรรม โดยภายในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทได้วางแผนจะเพิ่มปริมาณการจำหน่ายน้ำให้กับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทที่มีอยู่ปัจจุบัน และนิคมอุตสาหกรรมใหม่ที่จะเกิดขึ้น สอดคล้องกับแผนขยายนิคมอุตสาหกรรมในประเทศของกลุ่มบริษัท อีกทั้งบริษัทได้มีการพัฒนากระบวนการผลิตน้ำเพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยการนำเทคโนโลยีการบำบัดน้ำเสียและปรับปรุงคุณภาพน้ำ (Wastewater Reclamation) มาใช้ในกระบวนการผลิต ผลิตน้ำ Reverse Osmosis (R.O.) รวมถึงการต่อยอดในการนำเทคโนโลยีการผลิตน้ำที่ปราศจากแร่ธาตุ (Demineralized Water) มาใช้ อีกทั้งบริษัทยังคงสำรวจหาแหล่งน้ำดิบทางเลือกต่าง ๆ เพื่อความมั่นคงและลดต้นทุนในการซื้อน้ำดิบ และยังได้นำเทคโรโลยีแพลตฟอร์ม "Smart Utilities Services" และ "Innovative Solution" มาให้บริการแก่ลูกค้า มาเสริมประสิทธิภาพในการให้บริการ และเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับผลิตภัณฑ์น้ำที่จำหน่าย

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทได้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคไปยังประเทศเวียดนาม โดยได้มีแผนในการขยายการจำหน่ายน้ำในเขตนิคมอุตสาหกรรม ตามแผนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท ในประเทศเวียดนาม รวมถึงได้มีแผนในขยายพื้นที่ให้บริการไปยังพื้นที่นอกนิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทยังมองหาโอกาสการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนามเพิ่มเติมอีกด้วย

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้ายอดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ 178 ล้านลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นภายในประเทศ 142 ล้านลูกบาศก์เมตร และในเวียดนาม 36 ล้านลูกบาศก์เมตร คิดเป็นอัตราการเติบโตกว่า 14% จากการขยายการให้บริการน้ำทุกประเภทในโครงการนิคมใหม่ๆ ของ WHA และนอกนิคมของ WHA รวมถึงความต้องการน้ำของลูกค้าในเวียดนามที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม โดยมีเป้าหมายอยู่ที่ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร รวมถึงเดินหน้าพัฒนา Smart Water Platform และมองหาโอกาสขยายธุรกิจใหม่ๆ อาทิ โซลูชันสิ่งแวดล้อม และสาธารณูปโภคสำหรับอุตสาหกรรมอื่นๆ เป็นต้น

3.2 ธุรกิจพลังงาน (Power)

สำหรับธุรกิจพลังงานไฟฟ้ายังคงเดินหน้าขยายการลงทุนในการพัฒนาโซลูชันด้านพลังงาน โดยเฉพาะพลังงานหมุนเวียน ในปี 2566 บริษัทฯ มีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ราว 733 เมกะวัตต์ และยังได้รับการคัดเลือกจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ได้สิทธิ์เป็นผู้พัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในรูปแบบ Feed-in Tariff (FiT) เฟส 1 จำนวน 5 โครงการ โดยมีกำลังผลิตไฟฟ้าตามสัดส่วนการถือหุ้น 125.4 เมกะวัตต์ โดยมีกำหนดเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (SCOD) ในช่วงปี 2572-2573

โดยเป้าหมายในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าเพิ่มกำลังการผลิตไฟฟ้าสะสมที่ลงนามแล้วเป็น 1,000 เมกะวัตต์ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงไฟฟ้าพลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) 547 เมกะวัตต์ และพลังงานหมุนเวียน 453 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Energy) 283 เมกะวัตต์ และยังคงเดินหน้าพัฒนานวัตกรรมและโซลูชันพลังงาน ได้แก่ สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า แพลตฟอร์มการซื้อขายพลังงานไฟฟ้า (Peer-to-Peer Energy Trading) และการซื้อขายใบรับรองเครดิต การผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน (I-REC) รวมทั้งศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจ New S-Curve เช่น ระบบกักเก็บพลังงานด้วยแบตเตอรี่ (Battery Energy Storage System: BESS) และเทคโนโลยีการดักจับ การใช้ประโยชน์ และการกักเก็บคาร์บอน (Carbon Capture, Utilization and Storage : CCUS) เป็นต้น

4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital)

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการยกระดับองค์กรในทุกมิติเพื่อบรรลุเป้าหมายในการก้าวสู่การเป็น Technology Company ในปี 2567 นี้ ภายใต้ภารกิจ "Mission To The Sun" ตั้งแต่โครงการทรานสฟอร์มธุรกิจสู่ดิจิทัลต่างๆ การสร้างผลิตภัณฑ์ และมูลค่าเพิ่มใหม่ๆ เพื่อตอบโจทย์ลูกค้า เสริมศักยภาพของระบบนิเวศทางธุรกิจของบริษัทให้ครบวงจรยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ยังมุ่งเน้นการพัฒนาเทคโนโลยีดิจิทัลสำหรับโครงการ Green Logistics โดยอยู่ระหว่างการพัฒนาแอปพลิเคชันที่รวมบริการต่างๆ (Green Mobility Platform) สำหรับลูกค้ายานยนต์ไฟฟ้าภาคธุรกิจ เช่น การบริหารยานพาหนะ (Fleet Management) การวางแผนเส้นทาง (Route Optimization) และการเชื่อมโยงโครงข่ายสถานีอัดประจุยานยนต์ไฟฟ้า (EV Roaming) เป็นต้น

บริษัทตั้งเป้าที่จะดำเนินธุรกิจตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนอย่างสมบูรณ์ภายในปี 2593 (100% Circularity by 2050) ผ่านการดำเนินงานภายใต้ 3 หลักการ ได้แก่ Design & Resource, Green Products และ Operation Excellence นอกจากนี้ บริษัทฯ พร้อมเดินหน้าสู่ปี 2567 ด้วยการมุ่งพัฒนาและยกระดับศักยภาพในทุกด้านเพื่อการเติบโตของทุก

กลุ่มธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง ควบคู่กับการสร้างความพร้อมในการรับมือทุกความท้าทายและก้าวสู่เป้าหมายใหม่ต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานประจำปี ซึ่งสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัท ที่ได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และพิจารณากลั่นกรองโดยคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินงานอย่างละเอียดรอบคอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจัยภายนอกต่างๆ อาทิ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง นโยบายภาครัฐ ภาพรวมภาวะตลาดเงินและตลาดทุน อาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทได้

2.5.7. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลัก ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่ได้มาตรฐานในระดับสากล และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี

ณ สิ้นปี 2566 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่รวมกว่า 2.94 ล้านตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดี

2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ WHART เป็นรายปี ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปีไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) และค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้างเฉพาะกรณีทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

4) <u>อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART</u>

เนื่องด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ WHART ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ WHART

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- การเลือกลงทุนในคลังสินค้า สำนักงาน หรือศูนย์กระจายสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีความพร้อมที่จะนำไปหารายได้ และมีแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุกครั้งอย่างเคร่งครัด

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- การไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขดังนี้

  1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงต่อกองทรัสต์ WHART ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า

สำนักงาน ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

(ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART และ

(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHARTเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น

(ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็นโดยนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ

(ข) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว แต่ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือ

นายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART จะไม่ถือว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผิดสัญญาในข้อนี้

2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ WHART และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนมีผลใช้บังคับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนในแต่ละครั้งให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ WHART ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะแจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสตีและ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะหารือร่วมกันโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

5) <u>กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ WHART</u>

เนื่องจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ WHART ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ WHART จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  1. ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

2. ธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาและเงื่อนไขที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
3. บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
4. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

- การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  2. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  3. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  1. การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  2. กองทรัสต์ WHART จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ WHART

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 รายละเอียดการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 27.82 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) <u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,185,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

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

<u>สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม</u>

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตี
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	- อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละ 1.50 หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง ทั้งนี้อาจเป็นอัตราที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาหรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงินหรือระเบียบข้อบังคับใด - ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืม

ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	อาจมี หรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,200,000,000 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	850.00	3.33	5	1 ก.พ. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	1.86	3	14 พ.ค. 2564
		1,500.00	2.70	5	
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.48	2 ปี 8 เดือน 18 วัน	26 ส.ค. 2564

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
		1,000.00	2.50	7	
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	100.00	0.00	2 ปี 10 วัน	4 ส.ค. 2565
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,700.00	2.93	2	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.00	3	
		300.00	3.20	4	
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	2.81	2 ปี 4 วัน	5 เม.ย. 2566
10	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	

<u>สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้</u>

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ไม่มี
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	ทุกๆ 3 เดือนนับตั้งแต่วันออกหุ้นกู้ หรือ ณ วันที่หุ้นกู้หมดอายุ (แล้วแต่กรณี)
ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน	ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

หน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้	ตลอดระยะเวลาที่ยังคงมีหนี้คงค้างภายใต้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้ จะปฏิบัติตามหน้าที่ดังต่อไปนี้ ● การดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามนโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดถึง กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายที่บังคับใช้กับผู้ออกหุ้นกู้ และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารเกี่ยวกับหุ้นกู้โดยเคร่งครัด ● การดำรงไว้ซึ่งสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำรงไว้ซึ่งสถานะของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ● เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ● การไม่ก่อหลักประกัน นับจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ก่อหรือให้หลักประกันแก่หนี้สินใดๆ เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะเป็นหลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้ ● การจัดเตรียมและส่งเอกสารหลักฐานให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ในกรณีที่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยไม่ชักช้า นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ทราบถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งแจ้งถึงการกระทำใดๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ดำเนินการหรือเสนอที่จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย - กรณีมีเหตุผิดนัดใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้น - กรณีผู้ออกหุ้นกู้ถูกฟ้องเป็นจำเลยในศาล หรือถูกกล่าวหาว่าจะต้องเป็นฝ่ายรับผิดตามสัญญาใดๆ ในกรณีพิพาทที่อนุญาโตตุลาการจะต้องวินิจฉัยซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้

- เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ร้องขออย่างสมเหตุสมผลตามสมควรและจำเป็น ทรัสตีจะต้องส่งมอบเอกสารซึ่งลงนามโดยกรรมการ ผู้มีอำนาจของทรัสตี (หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจ) ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อรับรองว่าจากข้อมูลที่ทรัสตีได้รับทราบในขณะนั้น (1) ไม่มีเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น และ (2) ไม่มีคดีความหรือการอนุญาโตตุลาการที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นจำเลยหรือผู้ถูกกล่าวหา ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ (ยกเว้นกรณีที่ได้แจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นกู้ทราบแล้ว (ถ้ามี))

- การเปลี่ยนนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี)
หากมีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) เดิมแจ้งต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว พร้อมทั้งชื่อและที่อยู่ของนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) รายใหม่ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่นายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) รายใหม่ได้รับการแต่งตั้ง และผู้ออกหุ้นกู้จะจัดหาบุคคลเพื่อแต่งตั้งให้เป็นนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) (ตามแต่กรณี) โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้ แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ทรัสตีทราบถึงการเกิดกรณีที่จะต้องมีการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) ดังกล่าว

- การดำเนินการเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้
ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หากผู้ออกหุ้นกู้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดที่จะครบกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาแหล่งเงินกู้ หรือระดมทุนโดยวิธีใดๆ หรือดำเนินการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกขายตามขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ออกหุ้นกู้ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต่อเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถชำระคืนหนี้ทั้งหมดของหุ้นกู้ชุดที่ถึงกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ

- การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ
ภายในวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความ

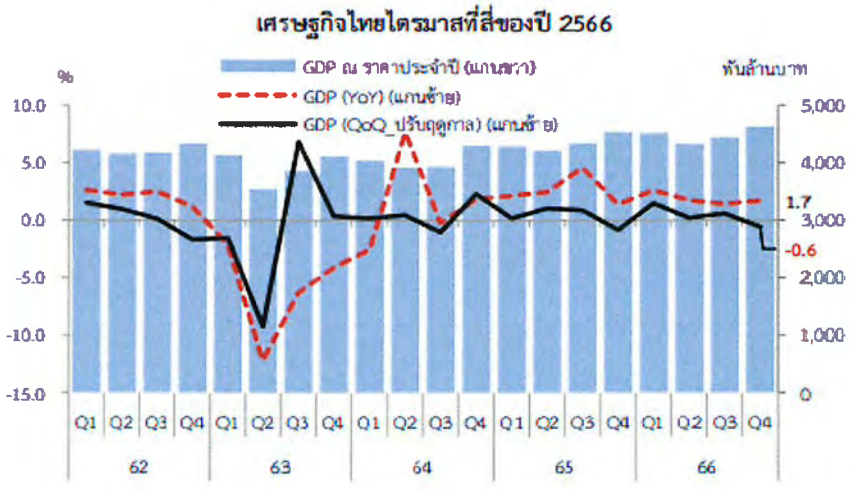
	เห็นชอบ ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้

3. ภาพรวมอุตสาหกรรม

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ สอดคล้องกับการขยายตัว ต่อเนื่องของภาคบริการและตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะประเทศเศรษฐกิจหลักทั้งสหรัฐฯ และจีน การฟื้นตัวดีขึ้นของกลุ่มประเทศ เศรษฐกิจหลักส่งผลให้ปริมาณการค้าโลกมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของยอดขายเซมิคอนดักเตอร์และคำสั่งซื้อล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้น ในหลายประเทศ ซึ่งส่งผลให้ภาคการผลิตอุตสาหกรรมและการส่งออกของหลายประเทศในกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และกลุ่มประเทศอาเซียนเริ่มกลับมาขยายตัว อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสที่ 4 สถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาส ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566 ได้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและก่อให้เกิดความผันผวนในตลาดเงินตลาดทุน รวมทั้งส่งผลให้ ราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และทำให้อัตราเงินเฟ้อในหลายประเทศยังคงทรงตัวในระดับสูงกว่าเป้าหมาย นโยบายการเงินซึ่งส่งผลให้ธนาคารกลางของประเทศส่วนใหญ่ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เร่งขึ้นจากการขยายตัว ร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อ การอุปโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและ บริการด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและ สถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทย ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ_SA)

3.2 ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

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

3.2.1 อุปทาน

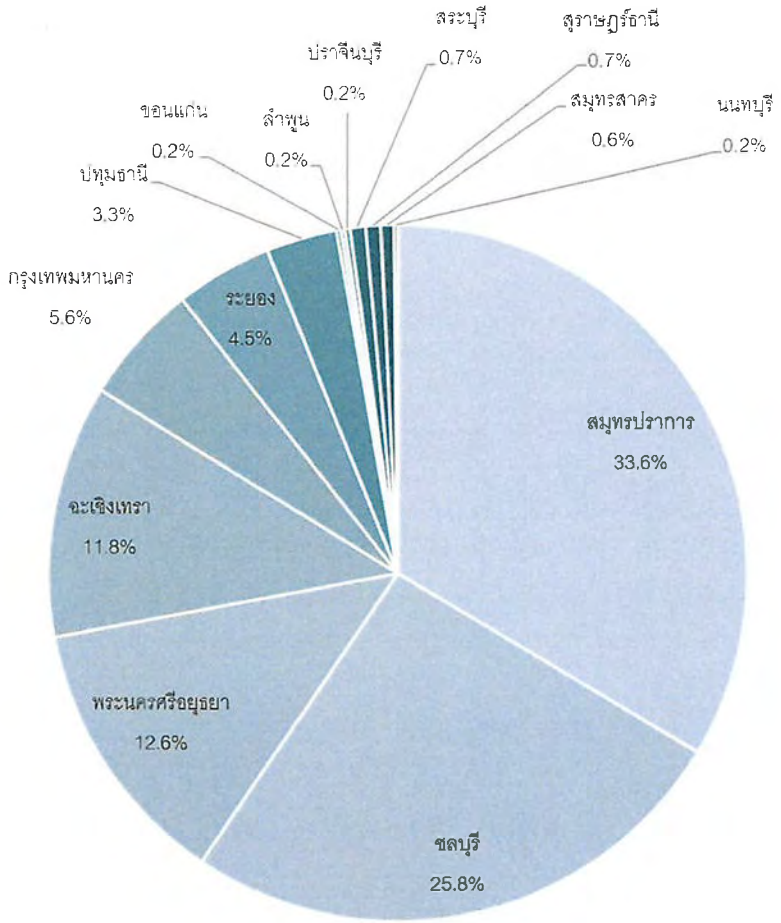
ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 6,747,817 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 456,997 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 33.6 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอับดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.8 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 12.6 สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.8 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ.2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัด	อุปทาน(%)
สมุทรปราการ	33.6%
ชลบุรี	25.8%
พระนครศรีอยุธยา	12.6%
ฉะเชิงเทรา	11.8%
กรุงเทพมหานคร	5.6%
ระยอง	4.5%
ปทุมธานี	3.2%

จังหวัด	อุปทาน(%)
ขอนแก่น	0.2%
ลำพูน	0.2%
ปราจีนบุรี	0.2%
สระบุรี	0.7%
สุราษฎร์ธานี	0.7%
สมุทรสาคร	0.6%
นนทบุรี	0.2%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

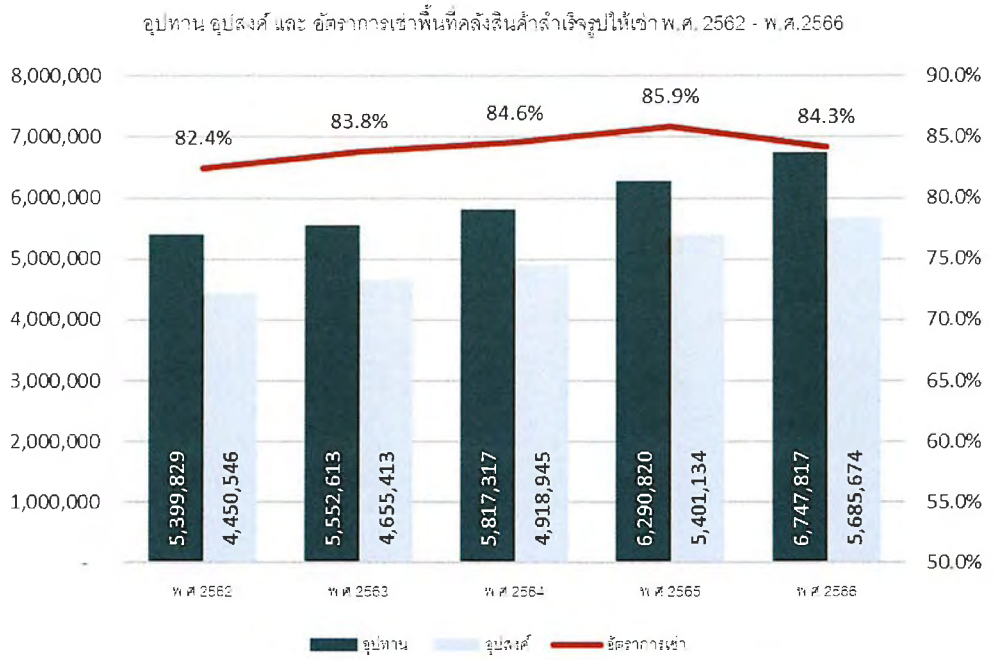
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566



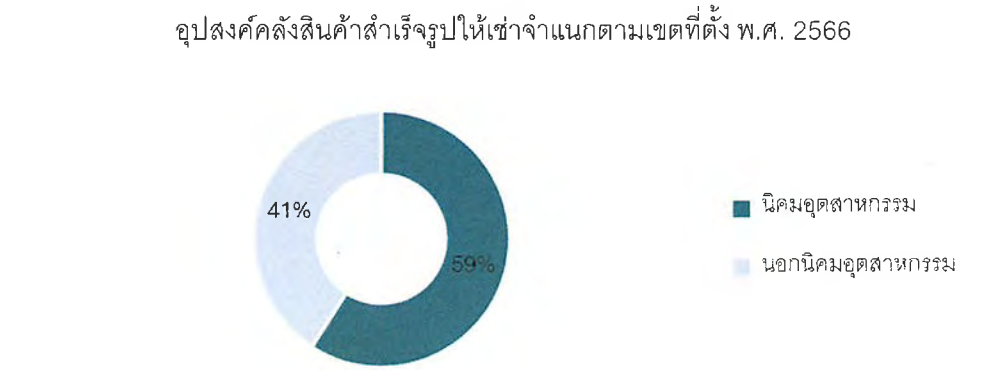
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2.2 อุปสงค์

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,685,674 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 6,747,817 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ 284,540 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.3 ลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 85.9



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,042,314 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,237,762 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2566

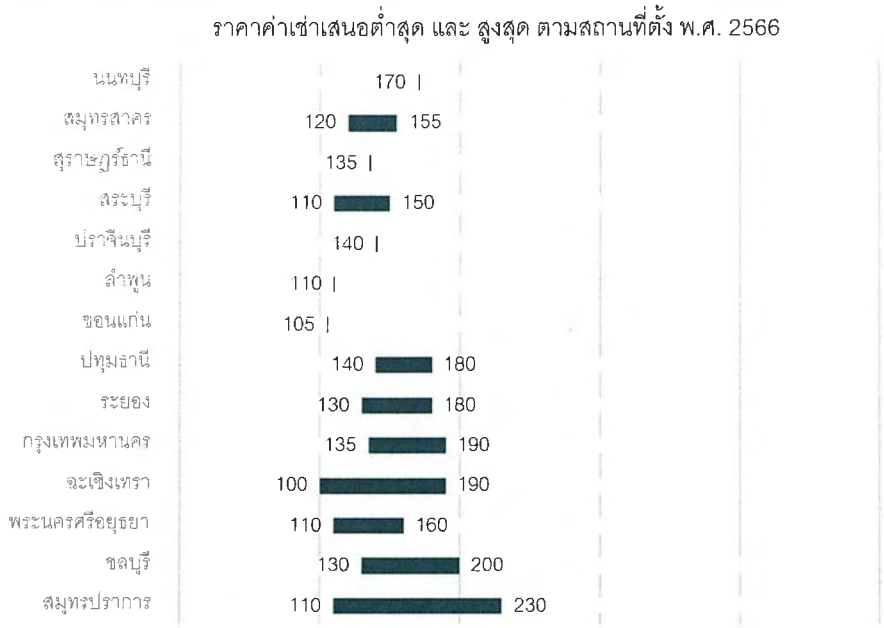
หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	2,269,237	2,042,314	90.0%
ชลบุรี	1,743,327	1,237,762	71.0%
พระนครศรีอยุธยา	850,857	748,755	88.0%
ฉะเชิงเทรา	795,678	676,326	85.0%
กรุงเทพมหานคร	377,449	373,675	99.0%
ระยอง	301,960	253,646	84.0%
ปทุมธานี	220,406	189,550	86.0%
ขอนแก่น	12,938	12,938	100.0%
ลำพูน	11,809	11,809	100.0%
ปราจีนบุรี	16,039	13,878	86.5%
สระบุรี	47,615	26,189	55.0%
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	100.0%
สมุทรสาคร	41,771	40,101	96.0%
นนทบุรี	11,500	11,500	100.0%
รวม	6,747,817	5,685,674	84.3%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร, 190 บาทต่อตารางเมตร และ 180 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามมีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเสนอเช่า อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2566 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นปี พ.ศ. 2566 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณ เศรษฐกิจตะวันออก บริเวณตอนเหนือกรุงเทพ และ บริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในปี พ.ศ. 2566 ยังมีตัวเลขที่ดีทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจอุตสาหกรรมยานยนต์ พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ปิโตรเคมี อาหาร และ การแพทย์และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมามีการพัฒนาอุปทานคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ อาจจะทำให้เกิดการแข่งขันของตลาดที่กดดันมากขึ้นในอนาคตโดยเฉพาะ ผู้ประกอบการคลังสินค้ารูปแบบดั้งเดิมที่ไม่ได้มีการออกแบบที่รองรับการใช้ประโยชน์เพียงพอ บางพื้นที่ยังพบภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้ คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน ผู้พัฒนารายใหญ่มุ่งเน้นในการสร้างคลังสินค้าสีเขียว เพื่อดึงดูดผู้เช่าที่มีการดำเนินการตามหลักการ ESG (Environmental, Social and Governance) และการพัฒนารูปแบบดังกล่าวจะช่วยทำให้ราคามีการปรับตัวสูงขึ้น

4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปี รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งจากการพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง

กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยการเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART

แม้ว่าในการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่กองทรัสต์ WHART ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ เงื่อนไขหรือสาเหตุที่จะทำให้ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงได้ คือ หากกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เช่น ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ต่างๆ ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดยรวมถึงหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ยังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญา และกองทรัสต์ WHART มิได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือหากทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินเช่าช่วงถูกราชการเวนคืน เป็นต้น อย่างไรก็ดี เนื่องจากตามข้อกำหนดของสัญญาจะกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่แน่นอน กองทรัสต์ WHART จึงมีเวลาในการรวบรวม และจัดหาเงินเพื่อมาชำระค่าเช่า และกองทรัสต์ WHART ยังมีเวลาเพื่อดำเนินการแก้ไขการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยึดหลักความระมัดระวังในการบริหารจัดการทางการเงินโดยจะกันเงินสำรองไว้ในปริมาณที่เหมาะสมเป็นการล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2566 โครงการที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง คิดเป็นประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมด

2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และ/หรือการเช่าช่วง โดย

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าเกิดเนื่องมาจากการลดลงของระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART และมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART อย่างไรก็ดี ณ สิ้นปี 2566 กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โดยมีสัดส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าแบบอายุน้อยกว่า 30 ปี ประมาณร้อยละ 32 และมีสิทธิการเช่าแบบ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี ประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด

3) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ในโครงการดังต่อไปนี้

(1) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2590) และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 100 ล้านบาท

(2) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2591) และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 50 ล้านบาท

(3) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า มีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 11 เดือน 17 วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2590) และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART

ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 50 ล้านบาท

(4) โครงการ ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 1 ธันวาคม 2594) และดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 250 ล้านบาท

(5) โครงการ ดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี่ ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595) และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 18.50 ล้านบาท

(6) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595) และเซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 106 ล้านบาท

จากที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยง ดังนี้

(ก) <u>ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี</u>

หากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ WHART จะต้องแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ทราบล่วงหน้าในช่วงประมาณปีที่ 21 ถึงปีที่

25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 5-10 ปี นับตั้งแต่วันที่แจ้งใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า ในการหาเงินทุนตามจำนวนที่กำหนด ของแต่ละโครงการเพื่อมาชำระค่าเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจเก็บสำรองเงินสดบางส่วนจากกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการดังกล่าว หรืออาจกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันก็ได้ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่ออัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

(ข) <u>ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี</u>

กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวไปอีก 30 ปีได้ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการให้ต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผิดสัญญาโดยเจตนา หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ รวมตลอดจนการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินบางส่วนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 1 มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 35 มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 (ยูนิลีเวอร์) และทรัพย์สินในโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 1 ส่วนที่ยังไม่ได้นำไปเป็นหลักประกัน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้นำทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART และสำหรับการลงทุนครั้งที่แปด ดับบลิวเอช คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี่ และเซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ได้นำทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การจำนองดังกล่าว เป็นการจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามคำมั่นที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือ

ในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยมีวงเงินจำนองไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์จำนองของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) จากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART อาจจะได้รับจะเท่ากับความเสียหายที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีก 30 ปี ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ดี แม้กองทรัสต์ WHART จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ WHART ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงจำนองอย่างเจ้าหนี้สามัญ นอกจากนี้ กระบวนการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายและกระบวนการบังคับจำนองเป็นกระบวนการที่มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาไม่อาจคาดหมายได้ และศาลจะเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ได้

4) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

กองทรัสต์ WHART จะต้องดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักอย่างเหมาะสม เพื่อให้อาคารมีสภาพเหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ หากกองทรัสต์ WHART มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะมีการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือแผนงานของผู้เชี่ยวชาญหรือผู้เช่าที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ (ถ้ามี) ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุกๆ 6 – 10 ปี

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์ WHART อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพได้อย่างต่อเนื่อง

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์ WHART อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHART มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชดใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดต่อกองทรัสต์ WHART อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับการชำระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

6) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง

กองทรัสต์ WHART มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดย

ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART อาจส่งผลให้อัตราการเช่าของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ประเภทคลังสินค้าและโรงงานล้วนแต่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง อยู่ใกล้กับแหล่งนิคมอุตสาหกรรม และมีเส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถลดต้นทุนการประกอบกิจการของผู้ประกอบการที่เป็นผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ การที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานให้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

7) ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART บางโครงการ มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักเพียงบางราย และสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักบางรายมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าหลักในการเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนด โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าภายในระยะเวลาที่กำหนดจะถือว่าไม่เป็นการผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิริบเงินประกันตามสัญญาเช่า ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และผู้เช่าหลักที่เช่าพื้นที่ของโครงการในปัจจุบันเป็นการเช่าทรัพย์สินอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในลักษณะ Built-to-Suit ซึ่งเป็นอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตอบสนองความต้องการโดยเฉพาะของลูกค้าแต่ละราย ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำที่ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด อีกทั้งสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ WHART เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART นั้นบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนเพิ่มเติมในทุกๆ ปี ทำให้กองทรัสต์ฯ มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งทำให้ความเสี่ยงในด้านนี้ลดลงได้

8) ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญา และการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา

กรณีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมทั้งพื้นที่ลานจอดรถ และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคาร ไม่ชำระค่าเช่า ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายและกองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ

ผลประกอบการและรายได้ของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ รายได้หลักของกองทรัสต์ WHART มาจากการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้บริการ หากผู้เช่าต่างๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน หรือพื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ทันทีหรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ได้

ทั้งนี้ เงื่อนไขของสัญญาเช่าส่วนใหญ่ โดยเฉพาะสัญญาเช่าอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า อาคารโรงงาน และสำนักงานแบบ Built-to-Suit ได้กำหนดไว้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิรับเงินประกันการเช่าและการบริการทั้งหมด

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART พบว่าผู้เช่าโดยส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักทั้งในและต่างประเทศ เช่น บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท ยูนิลีเวอร์ จำกัด เป็นต้น ดังนั้น ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

9) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ทรัสตีจะเข้าทำสัญญาต่างๆ เช่น สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง สัญญาโอนสิทธิการเช่า สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ WHART เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ WHART เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชยเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้

กองทรัสต์ WHART ชนะคดี กองทรัสต์ WHART อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

10) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์ WHART อาจจะมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทรัสต์ WHART และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit

ณ สิ้นปี 2566 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 53 ของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit สร้างขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าเฉพาะราย คุณลักษณะของคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จึงมีลักษณะเฉพาะเพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายนั้นๆ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่ารายดังกล่าวไม่ต่ออายุการเช่า กองทรัสต์ WHART จึงอาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทันที โดยอาจต้องใช้ระยะเวลานานในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีความต้องการคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit นั้นๆ มีผลให้ในระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์ WHART จะขาดรายได้จากคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี บริษัทเชื่อว่ามีความเป็นไปได้น้อยที่ผู้เช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จะไม่ต่ออายุการเช่า เนื่องจากหากผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องหาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ใหม่ที่มีลักษณะเฉพาะเช่นเดียวกัน โดยในการจัดหาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ใหม่ที่มีลักษณะเฉพาะนั้น ผู้เช่าจะต้องมีกระบวนการจัดหาซึ่งมีขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อนและต้องใช้เวลา นับตั้งแต่การจัดหาทำเลที่ตั้งและต้นทุนที่เหมาะสม ทำความตกลงกับผู้ให้เช่ารายใหม่ ตรวจสอบคุณลักษณะและแบบการก่อสร้างของคลังสินค้าว่าเป็นไปตามความต้องการหรือไม่ ในขณะที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ของกองทรัสต์ WHART ที่ผู้เช่าเช่าอยู่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอยู่แล้ว ทั้งในด้านคุณลักษณะและทำเลที่ตั้ง ทั้งการต่ออายุสัญญาเช่ามิได้ยุ่งยากซับซ้อนและสามารถดำเนินการในระยะเวลาอันสั้น เท่าที่ผ่านมา ผู้เช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ส่วนใหญ่ตกลงต่ออายุการเช่ากับกองทรัสต์ WHART

ในกรณีมีผู้สนใจจะเช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุการเช่า แต่คุณลักษณะของคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit นั้นไม่ตรงกับความต้องการของผู้สนใจดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาปรับปรุงคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit นั้นให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้สนใจดังกล่าวได้

นอกจากนี้ สัญญาเช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จะมีข้อกำหนดให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะต่ออายุการเช่า ให้กองทรัสต์ WHART ทราบล่วงหน้าอย่างน้อยประมาณ 6 เดือน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทำให้กองทรัสต์ WHART มีระยะเวลาในการวางแผนจัดหาผู้เช่ารายใหม่หากไม่มีการต่ออายุการเช่า

12) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า

ตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าในบางโครงการได้ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(1) <u>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีทั่วไป</u>

สัญญาเช่ากับผู้เช่าบางส่วนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี, โครงการดับบลิวเอชเอ ดูคาติและโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A) กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการพิจารณาในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ WHART ไม่ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและอาจถูกเรียกร้องค่าเสียหาย และหากกองทรัสต์ WHART ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สูญเสียค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากผู้เช่า และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ดี ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะได้รับชำระค่าซื้อขายทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อขายทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว

(2) <u>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อน ในกรณีผู้ให้เช่าจะจำหน่ายทรัพย์สินที่เช่า</u>

กองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ โรคคลิ่ง แฟคทอรี่ จะต้องผูกพันตามเงื่อนไขสัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ โรคคลิ่ง แฟคทอรี่ ซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือมีผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่าและผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในราคาไม่ต่ำกว่าที่ผู้สนใจเสนอซื้อ ดังนั้น หากกองทรัสต์ WHART ต้องการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ โรคคลิ่ง แฟคทอรี่ กองทรัสต์ WHART จะต้องดำเนินการเสนอขายให้แก่ผู้เช่าในโครงการดังกล่าวก่อน และกองทรัสต์

WHART จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อผู้เช่าปฏิเสธไม่ใช้สิทธิภายใต้ข้อสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดสิทธิในการปฏิเสธก่อนของผู้เช่า แต่ข้อสัญญาก็ได้กำหนดให้ในกรณีที่ผู้เช่าต้องการจะใช้สิทธินั้น ราคาและเงื่อนไขที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จะต้องไม่ด้อยกว่าราคาที่และเงื่อนไขที่บุคคลภายนอกเสนอ

(3) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร็คเซิลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีสเท็มส์ กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด
ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ WHART ไม่ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและอาจถูกเรียกร้องค่าเสียหาย และหากกองทรัสต์ WHART ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สูญเสียค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากผู้เช่า และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ดี ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะได้รับชำระค่าซื้อขายทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อขายทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว

13) ความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่หลังคาผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา

ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคา และ/หรือ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาได้ล้วก็ตาม กองทรัสต์ WHART ยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าอาจผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าอันเป็นผลให้สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART จะขาดรายได้จากการให้เช่าพื้นที่หลังคาได้ อย่างไรก็ดี ตามแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย ปี 2561-2580 (PDP 2018) ที่จัดทำโดยกระทรวงพลังงาน มีนโยบายส่งเสริมการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก เช่น ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ น้ำ และ ชีวมวล เป็นต้น โดยสัดส่วนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 37.7 ของกำลังผลิตไฟฟ้าใหม่ ในช่วงปี 2561-2580 อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ และทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ และอาจนำเงินที่ได้มา ไปลงทุนในทรัพย์สินต่อไป

ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่หลังคาที่ให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นและ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้ดำเนินการเสริมความแข็งแรงของหลังคา และ/หรือ ได้มีการออกแบบโครงสร้างหลังคาและดำเนินการก่อสร้างหลังคาภายใต้สมมติฐานทางวิศวกรรมในปัจจุบัน เพื่อรองรับการนำพื้นที่หลังคาไปผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาได้ทันทีที่สามารถเริ่มดำเนินโครงการได้

14) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน

1. <u>โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง</u>

ทางเข้าออกของโครงการ ดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ นอกจากนี้ ที่ดินที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ดี ในขณะนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ยื่นเรื่องไปยังการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ WHART แล้ว และเมื่อดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นกองทรัสต์ WHART แล้วเสร็จ จึงจะสามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรงต่อไป โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กับกองทรัสต์ WHART ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 และ ฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2559 อย่างไรก็ดี การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจกำหนดเงื่อนไขอย่างใด ๆ สำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินโครงการ ในการอนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าว ตามที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเห็นสมควร บริษัทฯ เห็นว่าเนื่องจากที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้เป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะดังกล่าวเป็นแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น หากการรถไฟแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขสำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยน่าจะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวต่อผู้รับอนุญาตรายอื่นอย่างเท่าเทียมกัน มิได้เลือกกำหนดเงื่อนไขเฉพาะกรณีของกองทรัสต์ WHART เท่านั้น

ในการนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่สามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกหรือเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อจัดการให้กองทรัสต์ WHART มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินและมีสิทธิเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการดังกล่าว มิฉะนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะซื้อทรัพย์สินของโครงการในราคาเท่ากับราคาที่ขายให้แก่กองทรัสต์ WHART และรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่างๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจากกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว ต่อมาการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าแก่กองทรัสต์ WHART จะส่งผลให้ทรัพย์สินโครงการดังกล่าวไม่มีทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ดังนั้น สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง กองทรัสต์ WHART จะต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็น (ด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชย หรือเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ WHART ชนะคดี กองทรัสต์ WHART อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้จากโครงการดังกล่าว

2. <u>โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 35 และโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2</u>

สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 35 และโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าของที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าว โดยจะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ในกรณีของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์พระราม 2 กม. 35) และบุคคลภายนอก (ในกรณีของโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์พระราม 2 กม. 35 เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้าออก เป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิ

การเช่า ดังนั้น ในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่เช่าสู่ทางสาธารณะซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 3 ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสาหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่กองทรัสต์ WHART ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสาหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม

สำหรับโครงการ ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก เป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว จึงได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินระหว่าง เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง และกองทรัสต์ WHART โดยในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และเจ้าของที่ดินตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง และผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง ตกลงที่จะไม่ยกเลิก แก้ไขเพิ่มเติม หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงทุกฉบับในส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนและที่ดินทางเข้าออก ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART ล่วงหน้า

3. <u>โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2</u>

สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 2 ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนั้น จะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้นกองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 2 กองทรัสต์ WHART ลงทุนโดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน กับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มาจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมิได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออก อย่างไรก็ดี เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกเป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว และได้มีการจดทะเบียนก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไว้อยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น จึงได้มีการเจรจาเพื่อจัดทำบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิในสัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับทางเข้าออก ระหว่าง เจ้าของที่ดิน บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ WHART รวมถึงในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าแล้ว

4. <u>โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)</u>

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก กองทรัสต์ WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนดังกล่าวมีทางเข้าออกหลักของโครงการสู่ทางสาธารณะแล้ว อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART และเพื่อความสะดวกในการเดินรถในโครงการ ในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก บริษัทดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียง ตกลงจดทะเบียนที่ดินซึ่งอยู่ในบริเวณข้างเคียงให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ที่ดินภารยทรัพย์) ให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม

5. <u>โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3</u>

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปดนี้ ในปัจจุบัน ทางเข้าออกหลักของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 จะต้องผ่านที่ดินซึ่งมี

บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกเป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว กองทรัสต์ WHART ได้มีการเจรจาและจะจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง (สำหรับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สอง) และกองทรัสต์ WHART ในวันที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด โดยมีเงื่อนไขกำหนดให้เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันกับการเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 ที่ผ่านมา ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

6. <u>โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค</u>

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด ในปัจจุบัน ทางเข้าออกหลักของโครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์คจะต้องผ่านที่ดินซึ่งดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน โดยจะต้องผ่านที่ดินซึ่งดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก คือ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้เช่าในการใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ และ ได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ตามที่กล่าวข้างต้น

13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภารยทรัพย์

1. <u>โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์</u>

กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จากการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้

กองทรัสต์ WHART ได้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากกองทุนรวม WHAPF โดยในส่วนของที่ดินในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์กองทุนรวม WHAPF ได้รับโอนสิทธิการเช่าระหว่างครอบครัวคุปรัตน์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และสำหรับที่ดินบางส่วนได้เช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัดมาอีกทอดหนึ่ง

ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จึงเป็นผู้เช่าที่ดินดังต่อไปนี้

ก. บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 พื้นที่รวม 2 ไร่ 1 งาน (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 4 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา)

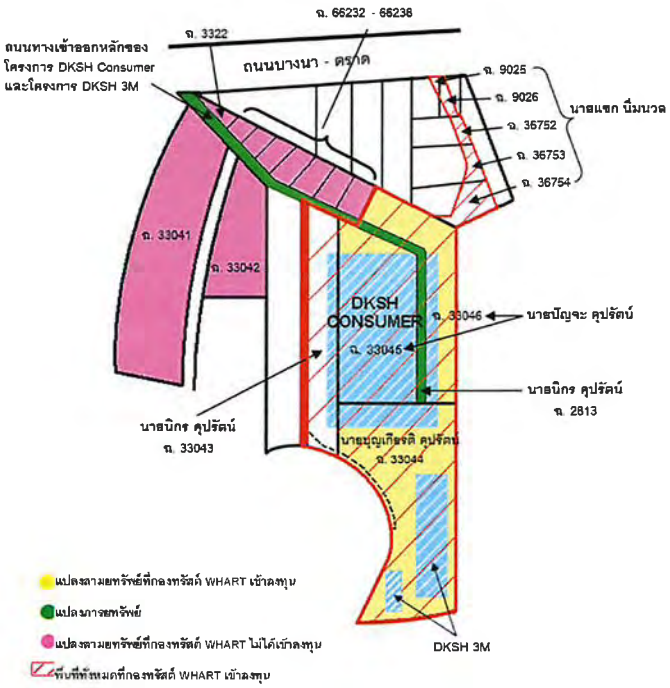
ข. บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33043 พื้นที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 27 ไร่)

ค. ที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046

ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เป็นที่ดินภารยทรัพย์โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 และ ที่ดินอื่นอีกจำนวน 10 โฉนด (ที่ดินสามยทรัพย์) อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ เนื่องจากเดิมทีที่ดินเหล่านี้เป็นที่ดินของครอบครัวคุปรัตน์ซึ่งเกิดจากการแบ่งโฉนดให้กันในเครือญาติ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2813 ถูกแบ่งเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะสำหรับโฉนดที่ดินอื่นๆ

นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าของโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ได้ปลูกสร้างคร่อมที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 บางส่วน และที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 บางส่วน

โดยรายละเอียดพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ปรากฏตามแผนภาพด้านล่างนี้



ดังนั้น การลงทุนในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ของกองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงประการใดประการหนึ่งดังต่อไปนี้

1) แม้ว่าเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 จะให้เช่าที่ดินดังกล่าวแก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยให้ผู้เช่ามีสิทธิในการปลูกสร้างอาคารต่าง ๆ บนทรัพย์ที่เช่า

   แต่ในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ดังกล่าว (ซึ่งรวมไปถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอนาคต หากมีการจำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว) อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ อาทิ เรียกร้องให้กองทรัสต์ WHART รื้อถอนอาคารคลังสินค้าโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ที่ปลูกสร้างคร่อมอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อเปิดทางเข้าออกซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถหาประโยชน์บนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมได้อย่างเต็มที่

   อย่างไรก็ดี เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่ใช้ประโยชน์ในภาระจำยอม รวมถึงยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินภารยทรัพย์โฉนด

เลขที่ 2813 บางส่วนที่กองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินแล้ว

2) เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์อื่นๆ ที่เหลือซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ อาทิ ขอใช้สิทธิสัญจรผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 โดยอ้างว่าเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น

อย่างไรก็ดี ในกรณีดังกล่าว เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ที่กองทรัสต์ WHART รับโอนมานั้น ไม่มีลักษณะเป็นการกระทำที่ส่งผลให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวลดไปหรือเสื่อมความสะดวก กล่าวคือ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวยังคงสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้โดยไม่ต้องรุกล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า นอกจากนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าไม่มีช่องทางเชื่อมต่อกับทางเข้าออกหรือทางเดินรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ภารยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวนั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งเป็นที่ดินภารยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน หรือทางรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนบางนา – ตราด เท่านั้น

2. <u>โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4</u>

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าทำสัญญากับ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์และ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (ผู้เช่าปัจจุบันในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4) เพื่อก่อตั้งภาระจำยอมในที่ดินบางส่วนของโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ และจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว โดยพื้นที่

ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวนั้น ประกอบด้วยบางส่วนของโฉนดเลขที่ 30434 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 45496 และ 45497 ตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 (รวมเรียกว่า "**ที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63**") และมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 30433, 45494, 46632 และ 46678 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (รวมเรียกว่า "**ที่ดินสามยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63**") อันเป็นที่ดินในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มิได้ลงทุน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด ตกลงยินยอมด้วยกับการก่อตั้งภาระจำยอมและจะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

ในสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมดังกล่าวที่ได้เข้าทำในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ มีข้อกำหนดให้สิทธิแก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ในอันที่จะดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ พื้นที่ใดๆ บนที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ("**การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์**") เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ และ ผู้เช่าของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ รวมตลอดจนผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ได้ใช้ประโยชน์บนที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มิได้ลงทุน และการอื่นใดตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จะร่วมกันทำการตกลงเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทดแทนในกรณีที่ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด จะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

สำหรับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์ รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินภารยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายตกลงกัน โดยจะมีส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ส่วนหนึ่ง อันอาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์

WHART ที่ได้ตั้งไว้ การตกลงเกี่ยวกับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะคำนึงถึงสัดส่วนการใช้ประโยชน์จากที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ของแต่ละฝ่าย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเห็นว่า การให้สิทธิภาระจำยอมและสิทธิในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์ ดังกล่าวแก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ แม้อาจมีความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน แต่การได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ยังคงเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เนื่องจาก

1) กองทรัสต์ WHART ยังคงใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ได้ กล่าวคือ กองทรัสต์ WHART ยังคงนำที่ดินและอาคารในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ออกให้เช่าได้ ในอัตราค่าเช่าเดิม

2) กองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ยังคงใช้ที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกในการเข้าออกทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ได้เช่นเดิม ไม่ได้รับผลกระทบจากการให้ภาระจำยอมดังกล่าว ด้วยเหตุที่ผู้ได้สิทธิในภาระจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเข้าออกร่วมกับกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2) โดยไม่อาจกีดขวางการใช้ทางเข้าออกของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ได้ โดยภาระจำยอมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ หรือการเดินอุปกรณ์สื่อสาร สาธารณูปโภคต่างๆ เท่านั้น และผู้ได้สิทธิในภาระจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ตนได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้

3) บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมกับกองทรัสต์ WHART และ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด โดยมีข้อตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ WHART ก่อตั้งภาระจำยอมบนทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 และบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด จะตกลงร่วมกับ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ เกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดิน

ภารยทรัพย์ดังกล่าว และไม่ขอลดค่าเช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว อันทำให้กองทรัสต์ WHART ยังคงได้รับค่าเช่าในอัตราเดิม อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 อีกต่อไป การคิดค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่จะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน และด้วยเหตุที่ที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 มีจำนวนที่มิใช่สาระสำคัญ และใช้เป็นเพียงทางเข้าออก และมิได้ล้ำเข้าไปในอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเห็นว่าที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 จึงมิได้เป็นสาระสำคัญในการต่อรองค่าเช่า และเชื่อว่าที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ไม่น่าจะมีผลกระทบต่อการจัดหารายได้อย่างมีนัยสำคัญหลังจากที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 แล้ว

4) แม้กองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินภารยทรัพย์รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินภารยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินภารทรัพย์โครงการวังน้อย 63 คิดเป็นสัดส่วนที่มิใช่สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวน่าจะไม่ใช่จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. <u>โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2</u>

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดังกล่าวเป็นที่ดินภารยทรัพย์โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม กล่าวคือ บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นภารยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 30897, 128089 และ 128090 ตำบลและอำเภอเดียวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) รวมไปถึงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จดทะเบียน

ให้เป็นเป็นภารยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 143044 ตำบลและอำเภอเดียวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ดังนั้น การลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ของกองทรัสต์ WHART นั้น

1) เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128089, 128090 และ 143044 ซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 เช่น ขอใช้สิทธิสัญจรผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ/หรือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ของเจ้าของสามยทรัพย์ที่ดินโฉนดเลขที่ 128089 และ 128090 ปรากฏว่าลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม โดยการใช้ประโยชน์ภารยทรัพย์ของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นมิได้รุกล้ำเข้ามาในที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่ารายย่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว อีกทั้งที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม สามารถบริหารทรัพย์สินและหารายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวได้มาโดยตลอด โดยไม่ปรากฏว่าภาระจำยอมหรือเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ขัดขวางการหาประโยชน์ของกองทรัสต์ WHARTแต่อย่างใด และสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่จดทะเบียนเป็นภารยทรัพย์แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 143044 นั้น ลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์เท่านั้น นอกจากนี้ ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ประโยชน์ในที่ดินภารยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ซึ่งเป็นที่ดินภารยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม

4. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A) กองทรัสต์ WHART ลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี (**"ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059"**) พร้อมอาคารจากดับบลิวเอชเอ ไดวะ กองทรัสต์ WHART ได้จดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 เป็นภารยทรัพย์โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 248730 ซึ่งตั้งอยู่ข้างเคียง (ที่ดินสามยทรัพย์) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ คู่สัญญาจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันต่อไป

ดังนั้น การลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A) ของกองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยง คือ

1) การใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ของดับบลิวเอชเอ ไดวะตามสิทธิภาระจำยอมในการเข้าออกที่ดินสามยทรัพย์ อาจรบกวนการใช้ทางของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART

2) การที่กองทรัสต์ WHART จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอม อาจส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้

อย่างไรก็ดี จากทั้งสองกรณีข้างต้น เนื่องจากการให้สิทธิภาระจำยอม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ดับบลิวเอชเอ ไดวะ จะใช้ประโยชน์เกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ตนได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ รวมถึงพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวอยู่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ดังนั้น การจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินข้างเคียง จึงไม่น่ากระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART จากทรัพย์สินโครงการ(อาคาร A)แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)

นอกจากนี้ แม้กองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินภารยทรัพย์ นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเป็นสัดส่วนที่มิใช่สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินภารยทรัพย์ดังกล่าวน่าจะไม่ใช่จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

14) ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัพย์สินหลัก

สำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ในโครงการโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 ซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินหรือสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน มีข้อกำหนดว่าเมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าของที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง เจ้าของที่ดินอาจตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์โนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวได้ หรือให้ดำเนินการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยกองทรัสต์ WHART จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน

ในการนี้ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 กองทรัสต์ WHART ไม่มีความจำเป็นต้องกันสำรองค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าวและให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่า ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว

อย่างไรก็ดี สมมติฐานเกี่ยวกับการรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในจำนวนที่แตกต่างจากประมาณการ เมื่อครั้งกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ในปีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าของที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง แต่กรณีโดยทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่

ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี

15) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

15.1) ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์ WHART และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสตี ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

บริษัทฯ จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ดังนั้น การบริหารจัดการโครงการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (1) การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า (2) การติดต่อประสานงานระหว่างกองทรัสต์ WHART และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบ และนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องที่ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (3) การจัดหาบริษัทประกันภัย และชำระเบี้ยประกันภัย (สำหรับประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน) โดยให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ และ (4) การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance)

ทั้งนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART หรือหากบริษัทฯ ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้ดีเทียบเท่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

15.2) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสตีทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ WHART และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ WHART เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นจึงคาดว่าจะสามารถรักษาบุคลากรที่สำคัญดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

15.3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

- ธุรกรรมของกองทรัสต์ WHART ที่เกิดจากการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าจัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจสนับสนุน บริหาร หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ WHART

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการในการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART ดังต่อไปนี้

(1) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ WHART ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

(ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART และ

(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

(1.1) อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนด (1.1) ข้างต้น

(ก) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็น โดยนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ

(ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

(1.2) กองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้

(1.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสตีและ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

15.4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART ยังคงมีเงินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยกองทรัสต์ WHART มีหนี้เงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินดังนี้

1) ยอดเงินกู้จำนวน 1,000.00 ล้านบาท สำหรับชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน
2) ยอดเงินกู้จานวน 1,385.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด
3) ยอดเงินกู้จานวน 1,800.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า

ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งสิ้นจำนวน 4,185.00 ล้านบาท

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,200.00 ล้านบาท 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	850.00	3.33	5	1 ก.พ. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้				14 พ.ค. 2564
		500.00	1.86	3	
		1,500.00	2.70	5	
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	1.48	2 ปี 8 เดือน 18 วัน	26 ส.ค. 2564

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
		1,000.00	2.50	7	
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	100.00	0.00	2 ปี 10 วัน	4 ส.ค. 2565
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,700.00	2.93	2	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.00	3	
		300.00	3.20	4	
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	2.81	2 ปี 4 วัน	5 เม.ย. 2566
10	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	

โดยเมื่อรวมเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินข้างต้นกับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ WHART จะทำให้กองทรัสต์มีหนี้ทั้งสิ้นจานวน 15,385.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.82 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

15.5) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา

ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่ารายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า โรงงานและสำนักงานได้ กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่อาจไม่ตกลงยินยอมในอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์ WHART

15.6) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะต้องชำระค่าเช่าในส่วนของพื้นที่เช่าในโครงการซึ่งยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี ในกรณีที่ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการได้ในอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ทำให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ามาทดแทนในพื้นที่เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ หรืออาจทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่ได้รับจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าโดยรวมของกองทรัสต์ WHART เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญากระทำการ

16) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

16.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

ในกรณีที่สภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่าปัจจุบันและผู้ที่สนใจจะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการที่ไม่ใช่สัญชาติไทยซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยสิ้นปี 2566 กองทรัสต์มีสัดส่วนการเช่าคำนวณตามพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่าที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ร้อยละ 68.7 ประกอบด้วย สัญชาติของประเทศในยุโรปร้อยละ 18.3 สัญชาติญี่ปุ่นร้อยละ 14.9 สัญชาติของประเทศในเอเชีย (ไม่รวมไทยและญี่ปุ่น) ร้อยละ 26.1 และสัญชาติอเมริกันร้อยละ 9.5 นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

16.2) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับเป็นไปตามที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในการเวนคืนดังกล่าวกำหนดให้ตามหลักเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

16.3) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ WHART ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ ตลอดจนมาตรการต่างๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์ WHART โดยตรง หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยภาพรวม เช่น การลดลงและการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ จนส่งผลต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่และนำไปสู่ผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งในที่สุดอาจส่งผล

กระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและการจัดหาประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงแนวทาง ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบ บริษัทฯ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ตามความเหมาะสม

16.4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เช่น การปรับปรุงอาคารใหม่ (Major Renovation) ที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

16.5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย

แม้ว่ากองทรัสต์ WHART จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ WHART

กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับ

16.6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งาน ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะยังจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์

17) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART

17.1) ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลง

มาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ WHART ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

17.2) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์หรือไม่ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ WHART ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจมีราคาไม่เท่ากับมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือราคาที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

17.3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ WHART ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอกระแสเงินสดของกองทรัสต์ WHART และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่า

เช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนยังขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี สำหรับผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ WHART ขึ้นอยู่กับประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับนักลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ WHART และ/หรือ ราคาตลาดสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART อาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้แตกต่างกัน

ทั้งนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART เท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การให้เช่า การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART จึงอาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

17.4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ WHART ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ WHART นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้ อย่างไรก็ดี การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่มีประสิทธิภาพดีอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดทรัพย์สินที่ลงทุนมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ความน่าสนใจในการลงทุนในหน่วยทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มมากขึ้น ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ว่าสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

17.5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ WHART อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต นั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์ WHART จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ WHART ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสต์ WHART เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด หรือที่มีผลกระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี