

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

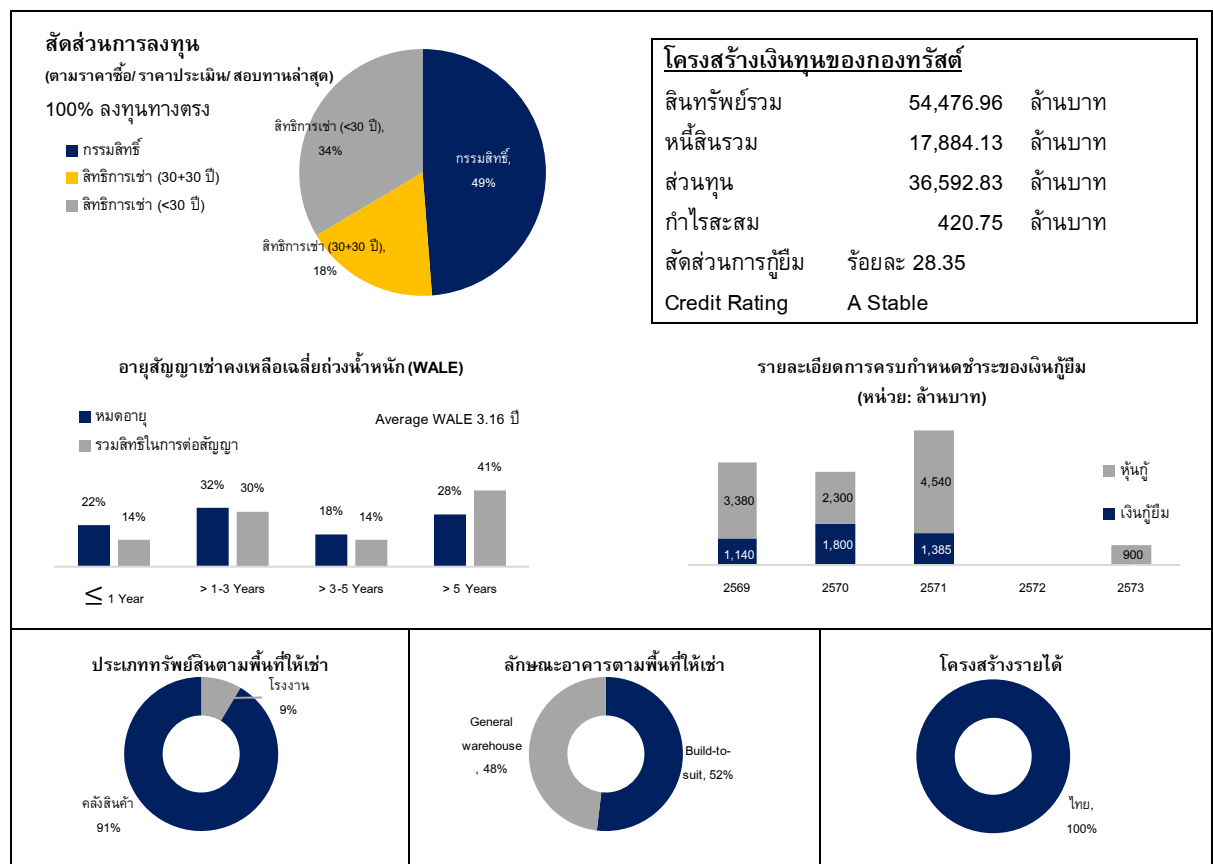
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนสกลิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปอีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	8 ธันวาคม 2557

Market Cap	37,116.45 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 30 ธ.ค. 2568	10.70 บาท
จำนวนหน่วย	3,468.83 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	36,592.83 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.5490 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	31,020.34 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	8.9426 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	8 ธันวาคม 2557
Price/NAV	1.01 เท่า	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE)	3.61 ปี



ทำเลของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการ ลงทุน	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ด้วย วิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการบริเวณบางนา - ตราด	กรรมสิทธิ์	13,616.75	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด, บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด, บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศ ไทย) จำกัด, บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด, บริษัท เอเซียเอ็น เอ็นจิเนียริง แวลู เอชชั่น จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	สิทธิการเช่า	16,705.13	
โครงการบริเวณอยุธยา – สระบุรี	กรรมสิทธิ์	7,171.16	
	สิทธิการเช่า	3,485.80	
โครงการบริเวณ EEC (ชลบุรี - ระยอง - ฉะเชิงเทรา)	กรรมสิทธิ์	4,278.84	
	สิทธิการเช่า	5,374.20	
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	-	
	สิทธิการเช่า	642.00	

หมายเหตุ: ราคาประเมินข้างต้นเป็นการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ไม่รวม  
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11 ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร C,  
R) ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในเดือนธันวาคม 2568 และทรัพย์สินที่ถือไว้เพื่อขาย ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอร์ ระยอง ทั้งนี้  
นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ที่ <https://www.whareit.com/th/investor-relations/downloads/appraisal-reports>

#### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00%
2. สำนักงานประกันสังคม	465,895,144	13.43%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	182,556,866	5.26%
4. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	146,360,052	4.22%
5. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	127,577,005	3.68%

Foreign Limit : 49.00%

Current Foreign Holding : 3.11%

#### นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของ  
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปี  
บัญชี ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบ  
แทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่  
(4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่  
กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์  
อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน  
เกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2563	3.5100	0.9759	4.4859
ปี 2564	0.7578	-	0.7578
ปี 2565	0.7653	-	0.7653
ปี 2566	0.7735	-	0.7735
ปี 2567	0.7133	0.0602	0.7735

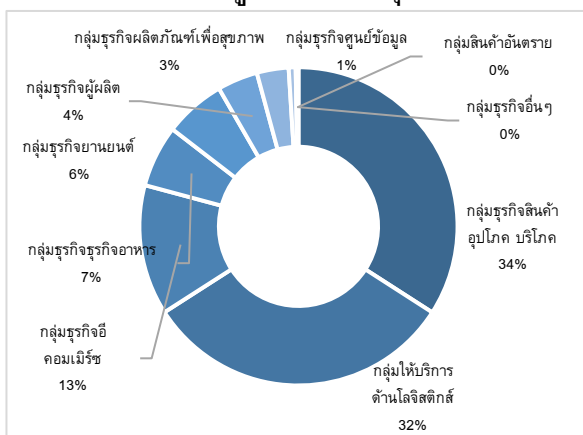
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

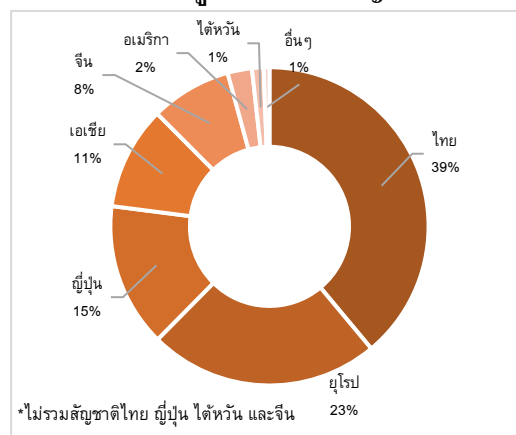
	ปี 2568	0.6774	0.0961	0.7735
	รวมประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน	7.1973	1.1322	8.3295

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

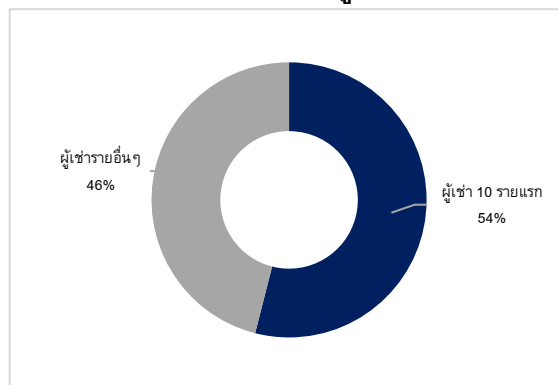


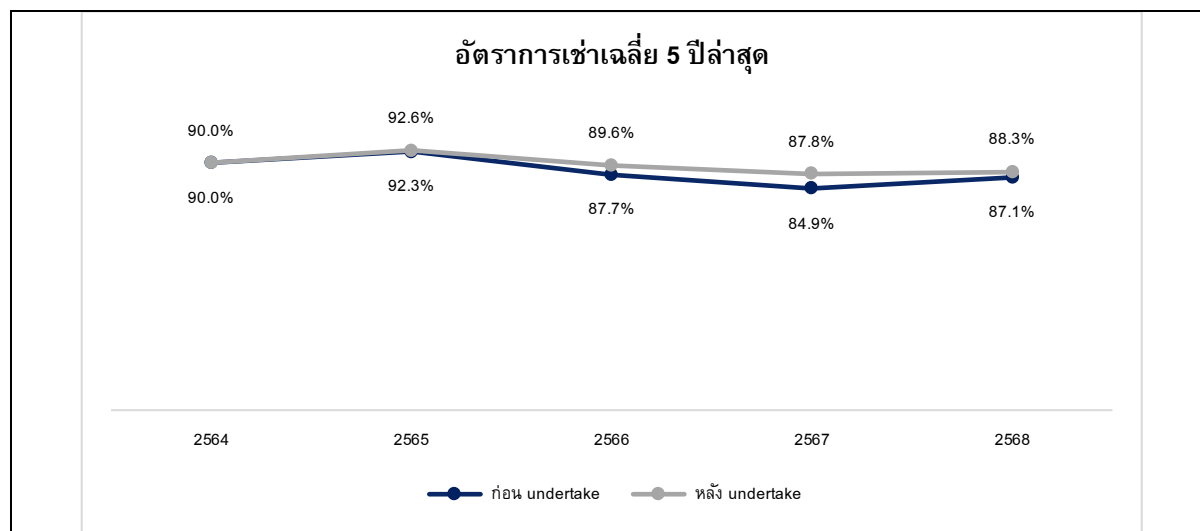
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



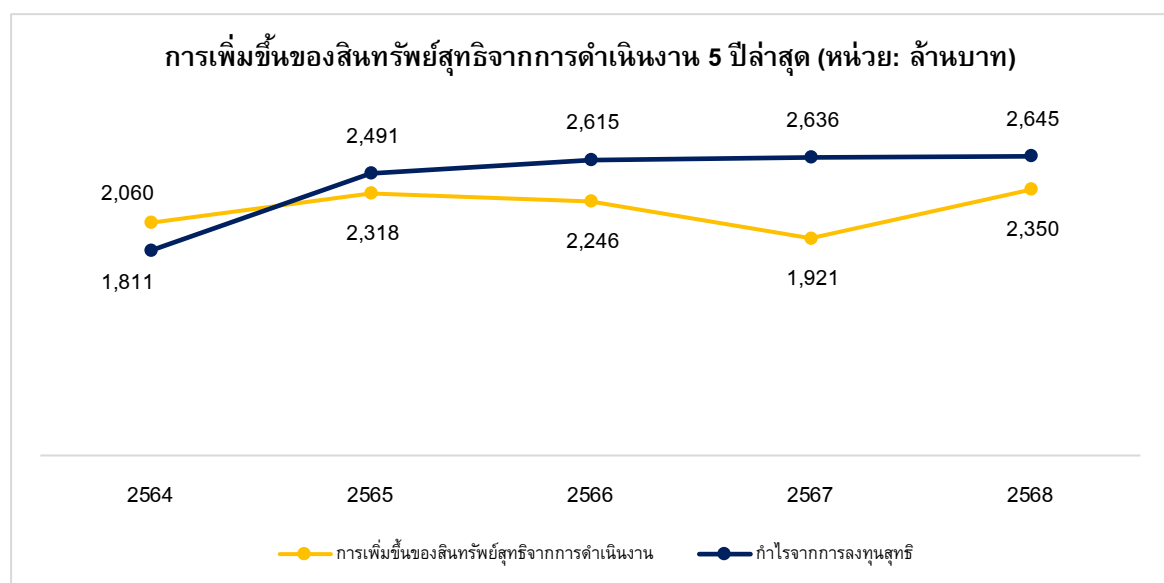
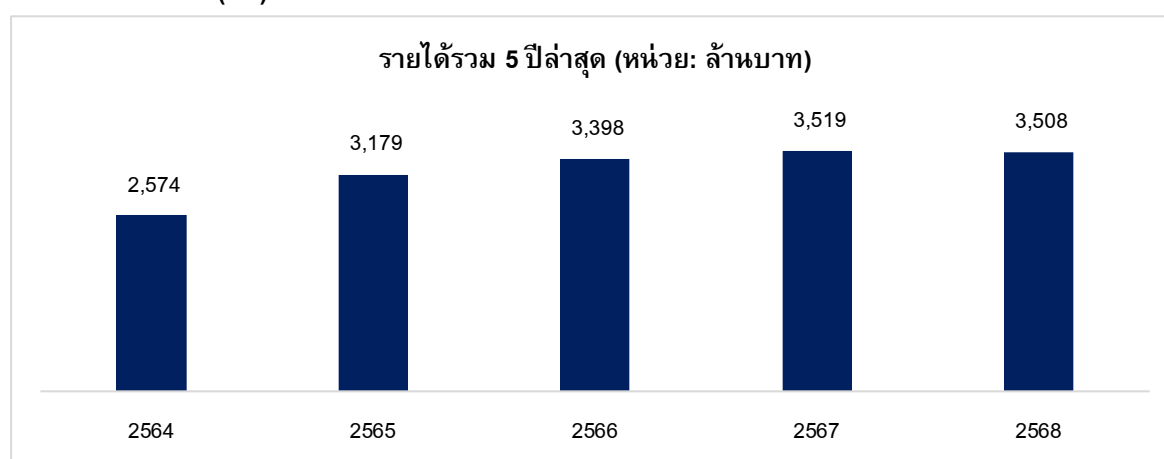
ผลการดำเนินงาน

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 รายแรก





#### ผลการดำเนินงาน (ต่อ)



\* ปี 2564 กองทรัสต์มีการกลับรายการการรับรู้รายได้ เนื่องจากการขายทรัพย์สินออกในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2568	2567	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	3,418,769,571	3,356,791,154	3,307,388,287
รายได้อื่น (บาท)	89,039,819	162,443,036	90,289,573
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	366,650,152	365,005,942	368,459,984
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	496,004,750	518,474,272	414,152,403
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	2,645,154,488	2,635,753,976	2,615,065,473
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	2,349,805,732	1,920,946,540	2,245,517,595
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	3,468,827,441
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.5490	10.6450	10.7987
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิ ต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.6774	0.5538	0.6473
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไร ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	5.36	5.19	5.39
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ สินทรัพย์รวม* (Interest bearing debt to total assets ratio)	30.91	30.20	29.94

\* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งรวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ในปี 2568 กองทรัสต์ WHART มีรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าของจำนวน 3,377.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.55 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ ส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 87.15 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84.85 ในปี 2567 สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง

สำหรับกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ มีความมั่นคงทางธุรกิจ โดยผู้เช่าหลักมาจากกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) กลุ่มผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (3PLs, 4PLs) และกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 34.09 ร้อยละ 31.84 และร้อยละ 13.24

สำหรับต้นทุนทางการเงินปี 2568 จำนวน 496.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากการรีไฟแนนซ์ของเงินกู้และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ในส่วนของอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) อยู่ที่ระดับร้อยละ 28.35 โดยมีสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้อยู่ที่ร้อยละ 28.00 และร้อยละ 72.00 ตามลำดับ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีการติดตามแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่อง โดยมีเป้าหมายเพื่อรักษาระดับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

ทั้งนี้ในปี 2568 กองทรัสต์ WHART เกิดขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 246.48 ล้านบาท และเกิดขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 48.86 ล้านบาท ซึ่งทั้ง 2 รายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชี และเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ดังนั้น จึงไม่ได้กระทบต่อผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ WHART

สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2568 กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 0.1960 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสมในอัตรา 0.1358 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 471 ล้านบาท และการจ่ายเงินลดทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0602 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 209 ล้านบาท ทั้งนี้ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากเงินลดทุนดังกล่าวเนื่องจากกองทรัสต์ WHART มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568



ไม่มีเงื่อนไข



อื่นๆ .....

### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,445,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 28.35 โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวน 4,325,000,000 บาท และเป็นหุ้นกู้จำนวน 11,120,000,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ตามงบการเงิน)	อัตราที่เรียกเก็บ ในปี 2568 (ล้านบาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	82.25	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	31.22	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6.46	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	118.42	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	14.51	ตามที่จ่ายจริง

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
  - ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสี่ยงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
  - ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
  - ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
  - ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
  - ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
  - ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
  - ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป
  - ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญาและการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา
  - ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
  - ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด
  - ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit
  - ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า
  - ความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่หลังคามัดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา



- 1.14. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน
  - 1.15. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นการยทรัพย์สิน
  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**

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

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	31,020,336,273.89 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	36,172,078,468 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหุ้นทรัสต์

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

#### วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) หรือ (“กองทรัสต์ **WHART**” หรือ กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัท ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น**”) หรือ (“**WHA**”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

1. กองทรัสต์ได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ซื้อ	บริษัท พอร์ตเทออร์ เทคโนโลยี จำกัด (ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
สินทรัพย์ที่ขาย	ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง เนื้อที่ 25-3-32.4 ไร่ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล. 331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
มูลค่ารวม	642,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านบาท) ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน โดยกองทรัสต์ และผู้ซื้อ รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน ฝ่ายละเท่าๆ กัน
วันที่ กอง ทรัสต์ จำหน่ายทรัพย์สิน	วันที่ 13 พฤษภาคม 2568

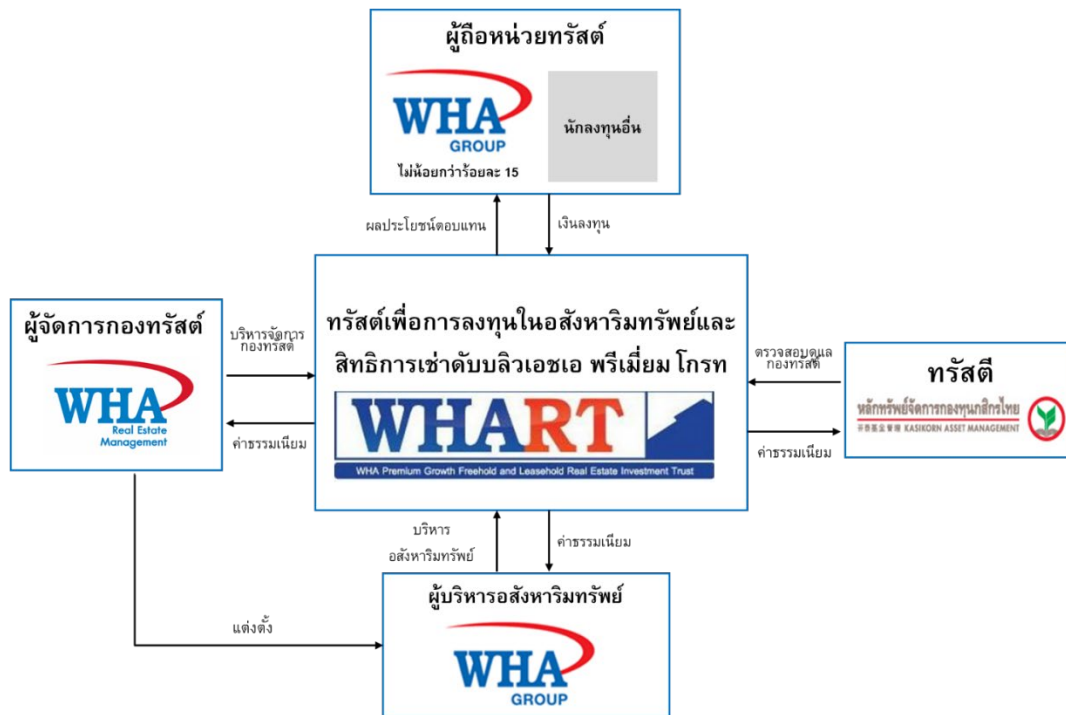
2. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด ทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติม	<p>โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร L และ Q) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 29 ไร่ 3 งาน 14 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597</li> <li>สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร L และ Q) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,524 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597</li> <li>กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน</li> </ol>
ผู้ให้เช่าและขาย ทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ราคาที่กองทรัสต์ ลงทุน	808,080,000 บาท (ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
วันที่ กอง ทรัสต์ เข้าลงทุน	29 พฤษภาคม 2568

3. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 11 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

<p><b>รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม</b></p>	<p>โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร C และ R) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 29 ไร่ 35.1 ตารางวา แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. สำหรับที่ตั้งอาคาร C มีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 11 ไร่ 3 งาน 35.50 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594</li> <li>ข. สำหรับที่ตั้งอาคาร R มีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 17 ไร่ 0 งาน 99.60 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597</li> </ol> </li> <li>2. สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร C และ R) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 31,922 ตารางเมตร แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. อาคาร C มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 12,274 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594</li> <li>ข. อาคาร R มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,648 ตารางเมตร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2597</li> </ol> </li> <li>3. กรรมสิทธิในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน</li> </ol>
<p><b>ผู้ให้เช่าและขายทรัพย์สิน</b></p>	<p>บริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด</p>
<p><b>ราคาที่กองทรัสต์ลงทุน</b></p>	<p>769,335,000 บาท (ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p>
<p><b>วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b></p>	<p>8 ธันวาคม 2568</p>

### 2.3. โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



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

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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือนักลงทุนสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์



2.4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	รอบการเข้า ลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
1	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	35,093.00	1,125,000,000	2.14	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
2	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	72,179.48	1,249,000,000	2.37	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	ลงทุนครั้งแรก	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	60,306.00	2,235,600,000	4.24	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	80,745.55	2,828,600,000	5.37	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	68,384.20	-

<sup>1</sup> พื้นที่เช่าระบุตามสัญญาเช่าและบริการ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
   
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
5	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	61,434.00	1,133,100,000	2.15	สิทธิการเช่า	26,472.05	-
6	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการดบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	33,018.00	951,700,000	1.81	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
7	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	63,248.25	1,455,400,000	2.76	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90
8	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	95,110.00	3,000,900,000	5.70	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
9	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF และ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	68,725.95	1,208,110,000	2.29	สิทธิการเช่า	14,051.00	6,005.43
10	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	47,221.00	1,315,060,000	2.50	สิทธิการเช่า	37,303.80	-
11	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ ลำลูกกา	8,045.64	753,063,000	1.43	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
12	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการคาโอ ดี.ซี.	42,310.44	1,399,940,000	2.66	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้า ลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
13	ทรัสต์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	38,577.00	804,000,000	1.53	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
14 <sup>2</sup>	ทรัสต์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ฟรีโซน แพลทอเรีย ระยอง	20,285.00	640,000,000	1.21	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
15	ทรัสต์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ด๊ับบลิวเอชเอ อินทนนท์	73,022.44	964,439,000	1.83	สิทธิการเช่า	6,000.00	-
16	ทรัสต์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	52,706.84	2,346,300,000	4.45	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	5,700	-

<sup>2</sup> แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้า ลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
17	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	36,000.00	797,000,000	1.51	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
18	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	55,372.40	1,590,300,000	3.02	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	36,450.00	-
19	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	14,084.00	642,000,000	1.22	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00
20	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดีเอสจีที สระบุรี	16,620.00	578,200,000	1.10	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
21	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2	86,223.61	2,500,900,000	4.75	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
22	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	39,712.00	784,900,000	1.49	สิทธิการเช่า	26,112.00	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
23	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	73,049.00	2,080,350,000	3.95	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	61,482.00	-
24	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แพลทอรั	9,977.00	404,300,000	0.77	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	3,400.00	-
25	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์ริเซลล์ไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีส์เท็มส์	5,431.00	360,600,000	0.68	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
26	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปร เจค 2 (อาคาร C,E,H)	50,628.00	1,031,600,000	1.96	สิทธิการเช่า	-	-
27	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	16,152.44	1,051,000,000	1.99	สิทธิการเช่า	10,000.00	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
28	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	19,599.00	612,000,000	1.16	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	3,055.00
29	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	44,798.00	947,000,000	1.80	สิทธิการเช่า	-	-
30	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	64,407.00	1,562,100,000	2.97	สิทธิการเช่า	2,372.00	-
31	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	30,040.00	734,050,000	1.39	สิทธิการเช่า	-	-
32	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	24,150.00	456,000,000	0.87	สิทธิการเช่า	23,205.00	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
33	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดบีบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	130,139.00	4,148,200,000	7.87	สิทธิการเช่า	-	-
34	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบีบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	34,003.00	746,200,000	1.42	สิทธิการเช่า	-	216.00
35	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบีบลิวเอชเอ ชิกโนด แพลทอเรีย	8,151.00	279,000,000	0.53	สิทธิการเช่า	-	-
36	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบีบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	30,233.00	639,400,000	1.21	สิทธิการเช่า	-	100.00
37	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบีบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L, M,N)	19,796.00	478,800,000	0.91	สิทธิการเช่า	-	-
38	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบีบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	67,704.00	1,896,700,000	3.60	สิทธิการเช่า	-	-



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
39	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	90,862.00	2,055,730,000	3.90	สิทธิการเช่า	33,477.00	-
40	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมณบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	24,310.00	698,000,000	1.32	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
41	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	27,724.00	641,940,000	1.22	สิทธิการเช่า	2,989.00	-
42	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L,Q)	32,524.00	787,400,000	1.49	สิทธิการเช่า	-	-
43 <sup>3</sup>	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C,R)	31,922.00	769,335,000	1.46	สิทธิการเช่า	-	-

<sup>3</sup> ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม 2568 แสดงด้วยราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้า ลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า <sup>1</sup> (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด			1,935,640.04	52,683,217,000	100.00		555,216.29	22,087.00

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการดัดแปลงลิ่วเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 7 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 15 ปี 7 เดือน 4 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	15 ธันวาคม 2557 (ลงทุนครั้งแรก)

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

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

(4) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4

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

(5) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ 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 16 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(6) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ อิตาชี สระบุรี / ด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

(7) โครงการดบลิเวเฮเอ 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 17 ปี 3 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	7 ธันวาคม 2559 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)

(8) โครงการดบลิเวเฮเอ 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) โครงการดบลิเวเฮเอ 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 15 ปี 10 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร พื้นที่เช่าหลังคา พื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดัดแปลงลิเชเอเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของดัดแปลงลิเชเอเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(11) โครงการดัดแปลงลิเชเอเอ 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) 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)

(13) 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)

(14) โครงการดับบลิวเอชเอ ฟรีโซน แฟคทอรี ระยอง

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

(15) โครงการดีเคเอสเอส คอนซูเมอร์ กู๊ตส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลศิระชะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 13 ปี 1 เดือน 6 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(16) 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)

(17) 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)

(18) โครงการดัตช์บลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี

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



(19) โครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จากดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 11 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(20) โครงการดีเอสจีที สระบุรี

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

(21) โครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2

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

(22) โครงการฉบับลิวเอชเอ-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 จากฉบับลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 18 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(23) โครงการฉบับลิวเอชเอ 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 งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(24) โครงการฉบับลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แฟคทอรี

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

(25) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์เคเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีเอสเอ็มส์

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

(26) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ-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 จากด๊ับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(27) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ จากด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

(28) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(29) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 5 เดือน 8 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(30) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ-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 จากด๊ับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(31) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(32) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(33) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ด๊ับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งและกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 11 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของ ด๊ับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(34) โครงการดัตช์บิลเอชเอ 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 25 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(35) โครงการดัตช์บิลเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมคำมั่นของดัตช์บิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(36) โครงการดัตช์บิลเอชเอ 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 25 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(37) โครงการดบีบลิวเอชเอ-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 18 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(38) โครงการดบีบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568) พร้อมค้ำประกันของ เซ็นทรัล ดบีบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร

หัวข้อ	รายละเอียด
	และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

(40) โครงการฉบับลิวเฮเอ 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)

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (ลงทุนครั้งที่ 8)

(42) โครงการฉบับลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L,Q)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ



หัวข้อ	รายละเอียด
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤษภาคม 2568 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10)

(43) โครงการฉบับลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C,R)

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> <li>- สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)</li> <li>- สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)</li> </ul>
วันที่เข้าลงทุน	8 ธันวาคม 2568 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11)

2.4.2. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 2.4.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2568 โดยบริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

### สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### (1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2568	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 90-100	ร้อยละ 95 – 100
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	175 – 260 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	165 – 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00 – 9.00	ร้อยละ 8.00 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00 – 7.00	-

#### (2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2568	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 80 – 100	ร้อยละ 95 – 100
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 – 479.39 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	175 – 205 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุก 3 ปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00 – 9.00	ร้อยละ 9.25 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00 – 8.00	-

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2568	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 90.28 – 100	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	128.1 – 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	150 – 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00 – 9.00	ร้อยละ 9.25 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00 – 8.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2568
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) 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 โครงการดบีบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 5 ต่อปี

### 2.4.3. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

#### 2.4.3.1. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

โครงการฉบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร L และ Q)

หัวข้อ	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ลักษณะการเช่าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤษภาคม 2568
ราคา	808,080,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ราคาดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประเมินด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จากผู้ประเมิน 2 ราย ที่บริษัทฯ แต่งตั้ง คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2568 และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2568 สรุปราคาประเมินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ดังนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด
โครงการฉบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร L และ Q)	769,600,000	789,300,000	769,600,000

### ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม เป็นจำนวน 18.47 ล้านบาท

### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์จากการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป
2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราคำตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้ง ยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอื่นๆ ของกองทรัสต์ WHART ที่บริหารโดย WHA

### เงื่อนไขการเปิดเผยข้อมูล

เนื่องด้วย WHAVH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นของ WHAVH คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ WHA ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 99.99 WHAVH และ WHA จึงมีฐานะเป็นบุคคลผู้เกี่ยวข้อง กับบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHART ดังนั้น การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHAVH โดยมี

ข้อกำหนดที่ให้ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ) ตกลงกระทำการในเรื่อง การชำระค่าเช่าสำหรับในพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน และการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART และแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 2.87 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ คำนวณจากงบการเงินของกองทรัสต์สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ไม่มีรายการเกี่ยวข้องแต่อย่างใด มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าตั้งแต่วัดร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ขึ้นไป แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และ เผยแพร่ข่าวเรื่องดังกล่าวในระบบเผยแพร่ข่าวในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการของบริษัทฯ ด้วย

#### 2.4.3.2. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11

โครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร C และ R)

หัวข้อ	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ดบลิเวเฮเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ลักษณะการเช่าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> <li>- สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)</li> <li>- สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)</li> </ul>

วันที่เข้าลงทุน	8 ธันวาคม 2568
ราคา	769,335,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ราคาดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งประเมินด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จากผู้ประเมิน 2 ราย ที่บริษัทฯ แต่งตั้ง คือ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนต์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 8 ตุลาคม 2568 และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 9 ตุลาคม 2568 สรุปราคาประเมินของผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ดังนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนต์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด
โครงการฉบับลิเวอเรจ เอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร C และ R)	732,700,000	746,900,000	732,700,000

#### ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 11 เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม เป็นจำนวน 17.54 ล้านบาท

#### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป
2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอื่นๆ ของกองทรัสต์ WHART ที่บริหารโดย WHA

#### เงื่อนไขการเปิดเผยข้อมูล

เนื่องด้วย WHAVH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นของ WHAVH คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ WHA ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 WHAVH และ WHA จึงมีฐานะเป็นบุคคลผู้เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHART ดังนั้น การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHAVH โดยมีข้อกำหนดที่ให้ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ) ตกลงกระทำการในเรื่อง การชำระค่าเช่าสำหรับในพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน การชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่มีการเช่าระยะสั้น และการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART และแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 2.77 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ คำนวณจากงบการเงินของกองทรัสต์สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ไม่มีรายการเกี่ยวข้องแต่อย่างใด มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ขึ้นไป แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และเผยแพร่ข่าวเรื่องดังกล่าวในระบบเผยแพร่ข่าวในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปปิตอล



แอตไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการของบริษัทฯ ด้วย

#### 2.4.3.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โครงการดบลิเวเฮเอ แพลทอรี ระยอง

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ซื้อ	บริษัท ฟอर्टิเตอร์ เทคโนโลยี จำกัด (ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
วันที่จำหน่ายไป	13 พฤษภาคม 2568
ราคา	642,000,000 บาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมกันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน) กองทรัสต์ WHART และผู้ซื้อได้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน ฝ่ายละเท่าๆ กัน
ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	48,864,538 บาท

#### เหตุผลในการจำหน่ายไปและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ

เนื่องจากผลกระทบทางเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ารายเดิมที่เช่าพื้นที่โครงการดบลิเวเฮเอ แพลทอรี ระยอง ไม่สามารถชำระค่าเช่าและบริการคลังสินค้าได้ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ WHA General Zone Factory Rayong นั้น โดยมีราคาเสนอซื้อที่ 642,000,000 บาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอน) เนื่องจากสมมุติฐานของผู้ประเมินราคา บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567 ราคาประเมิน 671,200,000 บาท เกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่อยู่ในช่วงระหว่าง 260 – 275 บาทต่อตารางเมตรนั้น ถือเป็นอัตราค่าเช่าค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ใกล้เคียงที่มีอัตราค่าเช่าอยู่ในช่วงระหว่าง 205 – 220 บาทต่อตารางเมตร และสมมุติฐานของผู้ประเมินเรื่องอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 ในขณะที่โรงงานแห่งนี้ยังไม่มีผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน ถือเป็นข้อสังเกตที่สำคัญในการประเมินสถานการณ์ปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคตของพื้นที่ดังกล่าว และกองทรัสต์มีการะค่าใช้จ่ายที่ต้องรับผิดชอบในแต่ละเดือนตลอดช่วงเวลาที่ไม่ได้มีผู้เช่า ดังนั้น การจำหน่ายทรัพย์สินนี้ กองทรัสต์สามารถนำเงินที่ได้มาไปลงทุนเพิ่มเติม ส่งผลให้เกิดผลตอบแทนที่มากกว่า ทั้งนี้ กระบวนการขายเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญากองทรัสต์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า หากกองทรัสต์สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ กองทรัสต์สามารถนำเงินที่ได้ไปใช้ในการลงทุนหรือสร้างผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นที่สร้างผลตอบแทนเพิ่มขึ้น อีกทั้งการจำหน่ายทรัพย์สินยังช่วยให้กองทรัสต์ลดภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องรับผิดชอบในแต่ละเดือนตลอด

ช่วงเวลาที่ไม่มีผู้เช่าและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการคลังสินค้าให้ดียิ่งขึ้น ประกอบกับส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้นจากการลดพื้นที่เช่าที่ว่างลง

#### **ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน**

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอน เป็นจำนวน 14.58 ล้านบาท

#### **เงื่อนไขการเปิดเผยข้อมูล**

การเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับประมาณร้อยละ 1.17 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา กองทรัสต์ไม่มีรายการจำหน่ายทรัพย์สิน การจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่จัดเป็นรายการจำหน่ายไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ดังนั้น กองทรัสต์ จึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายการจำหน่ายไปดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยง

### **2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

#### **2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

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

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

#### **2.5.2. 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) พื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า

สัดส่วนอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบอาคาร

ประเภทอาคาร	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2568	
	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คลังสินค้า	1,770,085.20	91.45
โรงงาน	165,085.20	8.55
รวม	<b>1,935,640.04</b>	<b>100.00</b>

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

1.1) อาคารคลังสินค้า

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

สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ WHART ที่เป็นโครงการประเภท Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 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 2568	
	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
Built-to-Suit	1,004,127.45	51.88
General Warehouse	931,512.59	48.12
รวม	<b>1,935,640.04</b>	<b>100.00</b>

## 2) พื้นที่หลังคาให้เช่าเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าหลังคา ทั้งหมด (ร้อยละ)
<b>ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2568</b>		
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	23,976.30	4.32
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	50,641.04	9.12
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	68,384.20	12.32
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	26,472.05	4.77

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบ กับพื้นที่เช่าหลังคา ทั้งหมด (ร้อยละ)
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	50,143.60	9.03
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	59,986.30	10.80
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	14,051.00	2.53
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	37,303.80	6.72
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	3,971.00	0.72
โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ด๊ับบลิว เอชเอ อินทนนท์	6,000.00	1.08
โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	5,700.00	1.03
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	36,450.00	6.57
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	9,100.00	1.64
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	26,112.00	4.70
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	61,482.00	11.07
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ โรคคลิง แฟคทอรี	3,400.00	0.61
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	10,000.00	1.80
โครงการด๊ับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	2,372.00	0.43

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบ กับพื้นที่เช่าหลังคา ทั้งหมด (ร้อยละ)
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	23,205.00	4.18
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	33,477.00	6.03
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร E,F,G)	2,989.00	0.54
รวม	555,216.29	100.00

### 2.5.3. ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third & Forth Party Logistics Providers: 3PL&4PL) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าอุปโภค และบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods – FMCG) และผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce/ Last Miles) เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third & Forth Party Logistics Providers: 3PL&4PL)

ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์ โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาคลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น

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

ผู้เช่ากลุ่มนี้เช่าคลังสินค้า ใช้เป็นที่เก็บสินค้า เพื่อกระจายสินค้าไปยังส่วนต่างๆ ของประเทศ ซึ่งจะเน้นเช่าคลังสินค้าในท่าเลยุทธศาสตร์การขนส่งของประเทศ เช่น ท่าเลบางนา-ตราด และท่าเลอยุธยา - สระบุรี เพื่อกระจายสินค้าไปยังสาขาต่างๆ ได้อย่างสะดวก และรวดเร็ว ทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

### 3) ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce/ Last Miles)

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

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

#### ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2568	
	พื้นที่เช่าอาคาร <sup>1</sup> (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
กลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (Fast Moving Consumer Goods – FMCG, Consumer Goods, Capital Goods)	582,448.98	34.07
กลุ่มผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ (3PL&4PL)	543,871.82	31.81
กลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce /Last Miles)	226,258.00	13.23
กลุ่มธุรกิจอาหาร (Food Chain and Pet Food)	107,202.50	6.27
กลุ่มธุรกิจยานยนต์ (Automotive)	106,328.12	6.22
กลุ่มธุรกิจผู้ผลิต (Manufacturing, Raw Materials/ Aircraft)	70,225.00	4.11
กลุ่มธุรกิจผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพ (Healthcare)	55,166.84	3.23
กลุ่มธุรกิจศูนย์ข้อมูล (Data Center)	12,096.56	0.71
กลุ่มธุรกิจอื่นๆ (Others)	6,005.40	0.36
<b>รวม</b>	<b>1,709,603.22</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตก  
ลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาดกลดการทำงาน และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่าง  
ขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

**ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า**

สัญชาติของผู้เช่า / บริษัทแม่ของผู้เช่า	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2568	
	พื้นที่เช่าอาคาร <sup>1</sup> (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	666,567.61	38.99
ยุโรป	400,974.97	23.45
ญี่ปุ่น	249,793.64	14.61
เอเชีย <sup>2</sup>	179,154.32	10.48
จีน	140,727.00	8.23
สหรัฐอเมริกา	42,228.40	2.47
ไต้หวัน	20,285.00	1.19
อื่นๆ	9,872.28	0.58
<b>รวม</b>	<b>1,709,603.22</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตก  
ลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่าง  
ขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

<sup>2</sup> ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทย ญี่ปุ่น จีน และไต้หวัน

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ถัว  
เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE)  
เท่ากับประมาณ 3.61 ปี โดยหากคำนวณรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า ระยะเวลาคงเหลือของ  
สัญญาเช่าเฉลี่ยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเท่ากับ 6.29 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31  
ธันวาคม 2568)

**ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า**

อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2568	
	พื้นที่เช่าอาคาร <sup>1</sup> (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	384,561.54	22.49
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	540,544.75	31.62
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	302,668.69	17.70



อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2568	
	พื้นที่เช่าอาคาร <sup>1</sup> (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
มากกว่า 5 ปี	481,828.24	28.18
รวม	1,709,603.22	100.00

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) และไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า

#### ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยคิดเป็นสัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 53.97 เทียบจากพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2568
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
3	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ทฮับ ไทยแลนด์ จำกัด
4	บริษัท ซีโน แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
5	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด
8	บริษัท เมอส์ก โลจิสติกส์ แอนด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
9	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย)
10	บริษัท คูห์เน่ พลัส นาเกล จำกัด

### อัตราการใช้พื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์หลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการใช้พื้นที่ของทรัสต์หลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

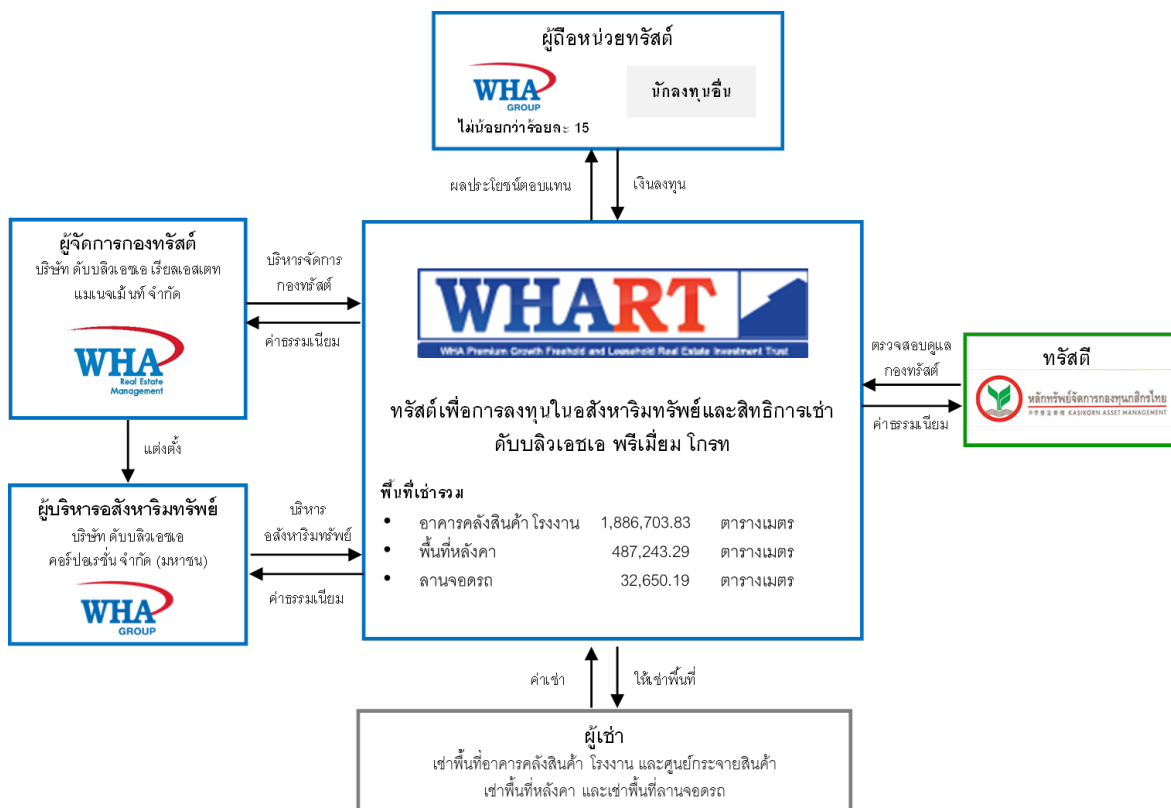
ปี พ.ศ.	2564	2565	2566	2567	2568
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (ก่อน undertake) <sup>1</sup>	90.0%	92.3%	88.0%	84.9%	87.1%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (หลัง undertake) <sup>1</sup>	90.0%	92.6%	90.0%	87.8%	88.3%

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ตารางข้างต้นแสดงอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดปี โดยคำนวณจากพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า ไม่รวมพื้นที่เช่าของลานจอดรถและส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้า

#### 2.5.4. โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



## 2.5.5. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

### 1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

ดบลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกัน การชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า คิดเป็นรายได้ของกองทรัสต์จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่ที่รับประกัน (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาภายใต้ สัญญาตกลงกระทำ การ
1	เพิ่มทุน ครั้งที่ 7	โครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B, C, D)	14,344.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน <sup>1</sup>
2	เพิ่มทุน ครั้งที่ 7	โครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	21,039.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน <sup>1</sup>
3	เพิ่มทุน ครั้งที่ 7	โครงการดบลิเวเฮเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	2,851.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน <sup>1</sup>
4	เพิ่มทุน ครั้งที่ 8	โครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	26,212.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน <sup>2</sup>
5	เพิ่มทุน ครั้งที่ 8	โครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	25,752.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน <sup>2</sup>

<sup>1</sup> กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) วันที่ 1 ธันวาคม 2565

<sup>2</sup> กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) วันที่ 25 ธันวาคม 2566

## 2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 ธันวาคม 2568 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคารโครงการ	48.68	111.64	(56.39)
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	17.17	16.78	2.30

## 3) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

รายการ	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,377.47	96.28	3,325.92	94.51
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	65.85	1.88	128.42	3.65

## 4) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก Tris Rating ณ วันที่ 6 มีนาคม 2569

## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2566 - 2568

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-68 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	90,225	101,541	101,404
หนี้สินรวม	52,903	63,030	60,804
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	33,487	34,832	36,911
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,835	3,679	3,689

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-68 (ตรวจสอบ)
รวมส่วนของเจ้าของ	37,322	38,511	40,599
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	90,225	101,541	101,404

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-68 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,191	2,604	2,974
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	10,479	6,454	9,912
รายได้จากการขายสินค้า	2,204	2,277	2,378
รวมรายได้	14,875	11,335	15,265
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,130)	(1,377)	(1,501)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(5,531)	(2,511)	(5,062)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,307)	(1,326)	(1,270)
กำไรขั้นต้น	6,908	6,120	7,431
รายได้อื่น	644	1,271	1,167
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(465)	(363)	(574)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,640)	(1,607)	(1,921)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,235)	(1,378)	(1,337)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,496	1,736	1,800
กำไรก่อนภาษีเงินได้	5,708	5,779	6,089
ภาษีเงินได้	(659)	(977)	(553)
กำไรสำหรับปี	5,050	4,802	5,536
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(512)	(312)	(236)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,538	4,490	5,300

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-68 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	4,998	2,926	1,323
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(3,767)	(5,050)	(3,431)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,914)	3,854	(2,490)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-68 (ตรวจสอบ)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(683)	1,730	(4,598)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7,148	6,450	8,176
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(15)	(4)	(18)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	6,450	8,176	3,561

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 และคุณวรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2568 มีดังนี้

#### ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

##### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้เปิดเผยว่าเศรษฐกิจในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.2 1.5 และ 2.3 ตามลำดับ โดยเศรษฐกิจในครึ่งหลังของปีนี้ชะลอลงจากปัจจัยชั่วคราวในภาคการผลิต จำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มระยะใกล้ที่ลดลง รวมทั้งสถานการณ์อุทกภัยในพื้นที่ภาคใต้ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจไปจนถึงช่วงต้นปีหน้า สำหรับเศรษฐกิจในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำลงจากปีนี้ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอลงตามรายได้ และการส่งออกสินค้าที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัว โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยให้มีผลทันที โดยให้ความเห็นว่าการเงินสามารถผ่อนคลายเพิ่มเติมได้ภายใต้เศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวชัดเจนและมีความเสี่ยงมากขึ้น เพื่อให้ภาวะการเงินสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาภาระหนี้ให้กับกลุ่มเปราะบาง รวมถึงช่วยเสริมประสิทธิภาพของมาตรการทางการเงินและนโยบายอื่นของภาครัฐทางด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2568 2569 และ 2570 ปรับลดลงเทียบกับประมาณการเดิม โดยมีแนวโน้มอยู่ที่ร้อยละ -0.1 0.3 และ 1.0 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี 2568 2569 และ 2570 มีแนวโน้มทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 0.8 0.8 และ 1.0 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำเป็นผลจากราคาพลังงานโลกที่ปรับลดลงและมาตรการอุดหนุนค่าครองชีพของภาครัฐ

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC มองเศรษฐกิจไทยปี 2569 โต 1.5% ชะลอตัวลงจาก 2.0% ในปี 2568 โดยมีแรงกดดันหลักมาจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สงครามการค้า และการแข่งขันรุนแรงจากต่างประเทศ โดยปี 2569 การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวได้ แต่อยู่ในระดับต่ำ แรงหนุนสำคัญมาจากมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงโอกาสจากการลงทุนใหม่ในอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพ เช่น ดาตาเซ็นเตอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ ซึ่งเป็นกลุ่มที่รองรับตลาด

อาเซียน ทำให้ไทยยังคงเป็นส่วนหนึ่งของฐานการผลิตสำคัญในโลกได้ โดย SCB EIC ประเมิน กนง. มีโอกาสลดดอกเบี้ยอีก 1 ครั้ง ในครึ่งปีแรกของปี 2569 เหลือ 1.0% เพื่อช่วยให้ภาวะการเงินผ่อนคลายมากขึ้น สอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตชะลอลง สำหรับประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของปี 2568 อยู่ที่ระดับ -0.1%

ในขณะที่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2569 ที่ 1.6% เทียบกับที่คาดว่าจะขยายตัวที่ 2.0% ในปี 2568 จากอุปสงค์ต่างประเทศและในประเทศที่ชะลอลง ส่งออกสินค้าของไทยในปี 2569 คาดว่าจะหดตัวส่งผลทำให้แรงขับเคลื่อนที่สำคัญของเศรษฐกิจไทยลดลง การท่องเที่ยวยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ในขณะที่การบริโภคของครัวเรือนได้รับแรงหนุนจากการใช้จ่ายและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ลดลงตามข้อจำกัดทางการคลัง โดย กนง. ลดดอกเบี้ยนโยบายต่ออีก 1 ครั้ง ในปี 2569 มาอยู่ที่ 1.00% โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยประมาณการเงินเฟ้อทั่วไปไทยปี 2568 และ 2569 ที่ระดับ -0.1% และ 0.4% ตามลำดับ

สำหรับประเทศเวียดนาม สำนักงานสถิติแห่งชาติเวียดนาม (GSO) เปิดเผยว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของเวียดนามไตรมาส 4 ปี 2568 ขยายตัว 8.46% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนนับเป็นอัตราการเติบโตสูงสุดในรอบกว่า 10 ปี ท่ามกลางแรงกดดันจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐในยุครัฐบาลาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ โดยมีปัจจัยหนุนที่สำคัญจากภาคการผลิต การลงทุน และการส่งออก ประกอบกับนโยบายการเงินที่เอื้อต่อการเติบโต การปล่อยสินเชื่อเชิงรุก ค่าเงินดองที่อ่อนค่าลง รวมถึงการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งช่วยให้เวียดนามสามารถรับมือกับมาตรการจัดเก็บภาษีนำเข้า 20% ของสหรัฐได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยหากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามจะพบว่าปี 2568 มีมูลค่า 38.42 หมื่นล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้น 0.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

### ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

สำหรับภาวะการส่งเสริมการลงทุน ในปี 2568 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในแง่จำนวนโครงการและเงินลงทุน นำโดยอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์ และพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน โดยมีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริม รวมทั้งสิ้น 3,370 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 และมีมูลค่าเงินลงทุน 1,876,653 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน นับเป็นยอดเงินลงทุนและจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมที่สูงสุดนับตั้งแต่ก่อตั้งปีไอโอ สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่อศักยภาพของไทยในการรองรับการลงทุน โดยเฉพาะอุตสาหกรรมใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง และอุตสาหกรรมสีเขียวที่จะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูง ได้แก่ อุตสาหกรรมดิจิทัล (มูลค่าเงินลงทุนรวม 746,198 ล้านบาท) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า (มูลค่าเงินลงทุนรวม 277,645 ล้านบาท) อุตสาหกรรมการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน 107,655 ล้านบาท และอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน (มูลค่าเงินลงทุนรวม 84,085 ล้านบาท) ตามลำดับ สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในปี 2568 มีจำนวน 2,421 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เงินลงทุน 1,359,925 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ ในปี 2568 มียอดรวมเงินทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 38.42 พันล้านเหรียญสหรัฐ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 4,054 โครงการ คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 17.32 พันล้านเหรียญสหรัฐ (2) โครงการปรับเพิ่มเงินทุนรวมทั้งสิ้น 1,404 โครงการ คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 14.10 พันล้านเหรียญสหรัฐ และ (3) เงินทุนจด

ทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 3,587 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 7.00 พันล้านเหรียญสหรัฐ ทั้งนี้โครงการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) ในปี 2568 รวมทั้งสิ้น 27.60 พันล้านเหรียญสหรัฐ

### ภาพรวมของบริษัท ในปี 2568

**ธุรกิจโลจิสติกส์:** สำหรับปี 2568 ธุรกิจโลจิสติกส์มีการเติบโตที่โดดเด่น บริษัทลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่ม 204,437 ตร.ม. เกินกว่าเป้าหมายของปี 2568 ที่ได้ประกาศไว้ ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสัญญา 3,877 ล้านบาท โดยมูลค่าสัญญาในส่วนของโครงการ Built-to-Suit เติบโตกว่า 290% จากปีก่อนหน้า และยังมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูงจำนวน 85,149 ตร.ม. โดยปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 3,241,949 ตร.ม. โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทสามารถเซ็นสัญญากับลูกค้าธุรกิจชั้นนำอย่างผู้ค้าปลีกวัสดุก่อสร้างและสินค้าตกแต่งบ้าน ผู้ให้บริการด้านสุขภาพ และล่าสุด บริษัทได้ลงนามในสัญญากับ WGCL ผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ชั้นนำ พื้นที่ 22,000 ตร.ม. มูลค่าสัญญา 480 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่อีกหลายโครงการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยเซ็นสัญญากับลูกค้าได้เร็วๆ นี้ ด้านโครงการใหม่ที่บริษัทได้เปิดตัวไปก็ได้รับการตอบรับที่ดีอย่างมากจากลูกค้า เช่น โครงการ WHA Mega Logistics Center บางนา-ตราด กม. 23 (ขาเข้า) และ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 ที่ล่าสุดมีผู้เช่าลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่แล้วเกือบเต็มทั้งโครงการ

บริษัทจึงเร่งพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มในทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21 (เฟส 3) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.4 โครงการ 2 ที่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแล้วในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทยังเดินหน้าพัฒนาโครงการใหม่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์อย่างโครงการ WHA Manufacturing Park 331 เพื่อรองรับลูกค้าภาคอุตสาหกรรมที่มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าคุณภาพสูงที่ยังคงมีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของศูนย์โลจิสติกส์เซ็นเตอร์แห่งแรกที่ประเทศเวียดนามภายในนิคมอุตสาหกรรมมินห์กวาง จังหวัด ฮึงเยียน ซึ่งแม้จะเปิดตัวได้ไม่นาน ก็ได้รับกระแสตอบรับที่ดีอย่างมากจากลูกค้าสะท้อนจากพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้วและที่อยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้า เกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่รวมของโครงการโดยในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเป็นประมาณ 3,437,000 ตร.ม. โดยมีโครงการให้เช่าพื้นที่ใหม่ประมาณ 200,000 ตร.ม. และมีแผนการขายทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART และ WHAIR รวม 193,000 ตร.ม. มูลค่าราว 4,700 ล้านบาท

**ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม:** ในปี 2568 บริษัทมียอดขายที่ดินรวม 1,340 ไร่ ยอด MOU ที่สูงถึง 1,632 ไร่ และยอดโอนที่ดิน 2,074 ไร่ พร้อมทั้งมียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้าจำนวน 770 ไร่ สะท้อนถึงความต้องการที่ดินอุตสาหกรรมที่ยังอยู่ในระดับสูง ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้รับปัจจัยบวกจากกระแสการย้ายฐานการลงทุน/การผลิต (Relocation) มาয়ังภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้อย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนปี 2568 มูลค่า 1,876,653 ล้านบาท สูงสุดเป็นประวัติการณ์ นำโดยอุตสาหกรรมดิจิทัลที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด 746,198 ล้านบาท ขณะเดียวกัน ยอดการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) รวม 1,359,925 ล้านบาท เติบโตถึง 66% จากปีก่อนหน้า ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่จากหลายอุตสาหกรรม อาทิ ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงลูกค้ากลุ่มค้าปลีกเซ็นเตอร์อีกมากกว่า 10 ราย



ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทมี 17 นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยและเวียดนาม โดยมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยที่กำลังก่อสร้างและรอการพัฒนา รวม 9,450 ไร่ สำหรับโครงการใหม่ล่าสุดอย่าง WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 5 พื้นที่รวม 6,490 ไร่ ได้รับความสนใจอย่างมากจากกลุ่มลูกค้าภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทเร่งพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการ คาดว่าจะสามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงแรกได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569

สำหรับประเทศเวียดนาม บริษัทมีนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาแล้ว พื้นที่ 4,241 ไร่ (678.5 เฮกตาร์) ได้แก่ WHA Industrial Zone 1 – Nghe An ที่จังหวัดเหงะอาน (Nghe An) และ WHA Smart Technology Industrial Zone 1 – Thanh Hoa ที่จังหวัดทัญฮว่า (Thanh Hóa) เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า

บริษัทตั้งเป้ายอดขายที่ดินในประเทศไทยและเวียดนามรวมในปี 2569 ไว้ที่ 2,500 ไร่ (ไทย 2,300 ไร่, เวียดนาม 200 ไร่) โดยเน้นการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่อย่าง ยานยนต์ไฟฟ้า แบตเตอรี่ ดาต้าเซ็นเตอร์ แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (PCB) และเคมีคอนดักเตอร์ เป็นต้น

และล่าสุด ในไตรมาส 1/2569 สัญญา LOI/MOU ได้แปลงเป็นสัญญาซื้อขายเรียบร้อยแล้วกับลูกค้ารายหนึ่ง พื้นที่กว่า 900 ไร่

**ธุรกิจสาธารณูปโภค(น้ำ):** สำหรับผลประกอบการของธุรกิจนี้ยังคงทรงตัว บริษัทมีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศรวมในปี 2568 เท่ากับ 159.8 ล้านลูกบาศก์เมตร ในประเทศไทย บริษัทมียอดขายน้ำในปี 2568 จำนวน 121.6 ล้านลูกบาศก์เมตร ปรับตัวลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า จากปริมาณยอดขายน้ำให้กับลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีที่ลดลง ขณะที่ปริมาณยอดขายน้ำเต็มปีของผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม เติบโตกว่า 16% จากปีก่อน เนื่องจากความต้องการใช้น้ำของกลุ่มลูกค้าใหม่ และในปีที่ผ่านมา บริษัทรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมจากการขอใช้น้ำเกินกว่าที่จัดสรร (One-time Charge) จำนวน 417 ล้านบาท จากกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการใช้น้ำปริมาณมาก ด้านประเทศเวียดนาม มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมียอดขายน้ำรวมตามสัดส่วนการถือหุ้นในปี 2568 เท่ากับ 38.2 ล้านลูกบาศก์เมตร เติบโตต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำโครงการ Duong River ที่มีการขยายพื้นที่การให้บริการให้กับลูกค้าเดิมและลูกค้าใหม่

บริษัทตั้งเป้ายอดการขายน้ำและบริหารจัดการน้ำรวมในปี 2569 ที่ 170 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเป็นยอดขายน้ำในเวียดนาม 41 ล้านลูกบาศก์เมตร โดยเน้นขยายระบบสาธารณูปโภคและพัฒนาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้มีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้า Data Center ที่มีความต้องการใช้น้ำในปริมาณมาก

**ธุรกิจไฟฟ้า:** สำหรับปี 2568 บริษัทมีปริมาณการขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รวม 220 กิกะวัตต์ชั่วโมง เพิ่มขึ้น 39% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนเซ็นสัญญา เพิ่มจำนวน 45 สัญญา กำลังการผลิตรวมประมาณ 60 เมกะวัตต์ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 350 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ 1,026 เมกะวัตต์ ซึ่งแบ่งเป็นกำลังการผลิตไฟฟ้าที่ดำเนินการแล้วจำนวน 715 เมกะวัตต์ (เป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 186 เมกะวัตต์) และที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน

311 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นโครงการพลังงานหมุนเวียนทั้งหมด ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,124 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานหมุนเวียน 596 เมกะวัตต์

ในปี 2569 บริษัทตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,124 เมกะวัตต์ โดยเป็นพลังงานหมุนเวียน 596 เมกะวัตต์

**ธุรกิจดิจิทัล:** ในปีที่ผ่านมา บริษัทประสบความสำเร็จในการยกระดับไปสู่การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี (Technology-driven Organization) จากการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรในด้านนวัตกรรมดิจิทัล ประกอบกับการพัฒนาโครงการ Digital Transformation และ AI Transformation ในทุกมิติอย่างต่อเนื่อง พร้อมเดินหน้าส่งเสริมศักยภาพบุคลากรด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมผ่านกิจกรรมต่างๆ อาทิ การแข่งขัน “WHA Hackathon 2025: Rise of AI Heroes” เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถด้านดิจิทัล และเตรียมความพร้อมขององค์กรต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เป็นต้น

WHA Digital ยังมุ่งหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ อย่างการพัฒนา Mobilix Software Solution ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มสำหรับจัดการยานพาหนะไฟฟ้า (EV) และแบตเตอรี่ เพื่อสนับสนุนธุรกิจโมบิลิตี้ และการพัฒนา WHASApp แอปพลิเคชันที่ปฏิบัติการสื่อสารระหว่างลูกค้าและทีมงาน WHA ที่พร้อมด้วยพีเจอาร์ครบครัน ตั้งแต่ CO2ZERO ช่วยบริหารจัดการคาร์บอนฟุตพริ้นท์ระบบของห้องประชุม และเมนูลงทะเบียนอบรมอัปสเกล รวมถึงการนัดหมายจัดการขยะรีไซเคิลกับ WeCYCLE

**ธุรกิจโมบิลิตี้:** บริษัทยังมุ่งให้บริการโซลูชันกรีนโลจิสติกส์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทยภายใต้แบรนด์ Mobilix ซึ่งประกอบด้วย 3 บริการหลัก คือ บริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้าครบวงจร สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และโมบิลิตี้ซอฟต์แวร์โซลูชัน (Mobilix Software Solution) แพลตฟอร์มดิจิทัลอัจฉริยะสำหรับจัดการรถยนต์ไฟฟ้าและแบตเตอรี่ โดย ณ สิ้นปี 2568 มียอดการให้บริการเช่ารถยนต์ไฟฟ้าสะสมรวม 387 คัน

ในปี 2569 บริษัทวางงบลงทุนรวมประมาณ 16,500 ล้านบาท โดยเป็นงบลงทุนสำหรับ 5 กลุ่มธุรกิจของบริษัท ได้แก่ โลจิสติกส์ จำนวน 3,700 ล้านบาท โมบิลิตี้ จำนวน 600 ล้านบาท นิคมอุตสาหกรรม จำนวน 9,000 ล้านบาท สาธารณูปโภคและพลังงาน จำนวน 2,900 ล้านบาท และดิจิทัล จำนวน 300 ล้านบาท

### คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน 18,231.8 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 5,135.0 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ 18,107.7 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ 5,260.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(ล้านบาท)	4,214.3	6,152.8	46.0%	14,352.3	18,231.8	27.0%
ต้นทุนรวม	(ล้านบาท)	1,594.1	3,198.0	100.6%	5,214.7	7,834.3	50.2%
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(ล้านบาท)	2,272.9	2,612.3	14.9%	7,856.2	9,230.3	17.5%
กำไรสุทธิ	(ล้านบาท)	1,246.7	1,445.2	15.9%	4,359.4	5,135.0	17.8%
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Total Revenue and Share of Profit) <sup>1</sup>	(ล้านบาท)	4,316.9	6,120.7	41.8%	14,337.0	18,107.7	26.3%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) <sup>2</sup>	(ล้านบาท)	1,216.9	1,474.3	21.1%	4,524.3	5,260.9	16.3%

<sup>1</sup> รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

<sup>2</sup> กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายการพิเศษ

## ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร ปี 2568 เท่ากับ 18,231.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 ประกอบด้วย ผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ บริษัท มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2568 เท่ากับ 18,107.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.3% เมื่อเทียบกับปี 2567
- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร (Revenue from Rental Property & Property Management and Share of Profit) และธุรกิจธุรกิจโมบิลิตี้ (Mobility Business) สำหรับปี 2568 รวมเท่ากับ 2,239.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.1% เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าของคลังสินค้า
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Revenue and Share of Profit from Investments in Joint Ventures from Land Business and Sale of Investment Properties) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 10,511.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.7% เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2568 จำนวน 8,909.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยปี 2568 บริษัท มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,074 ไร่ ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 2,020 ไร่ ในปี 2567 โดยการโอนที่ดินดังกล่าวในปี 2568 นี้ประกอบด้วย การโอนที่ดินที่บริษัท เป็นเจ้าของทั้งหมด จำนวน 1,495 ไร่ (ซึ่งบริษัท รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และการโอนที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 579 ไร่ (ซึ่งบริษัท รับรู้รายการการโอนที่ดินดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร)

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,602.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.4% จากปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART (ในไตรมาส 2 และไตรมาส 4) ซึ่งมีขนาดรายการใหญ่กว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ในปี 2567
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 3,357.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.4% จากปี 2567 เนื่องจากมีรายได้ Capacity Charge เพิ่มขึ้น แม้ว่าปริมาณการใช้น้ำของลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีจะลดลง
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,385.7 ล้านบาท ลดลง 1.0% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรใน SPP ซึ่งเป็นผลจากการคืนต้นทุนก๊าซ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษี
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,337.3 ล้านบาท ลดลง 3.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากบริษัท มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลงจาก 3.27% ณ สิ้นปี 2567 เป็น 2.99% ณ สิ้นปี 2568
- สำหรับปี 2568 บริษัท มีกำไรสุทธิ (Net Profit) และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) เท่ากับ 5,135.0 ล้านบาท และ 5,260.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 17.8% และ 16.3% เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และธุรกิจสาธารณูปโภค

### ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

#### ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	552.0	577.5	4.6%	1,981.5	2,178.2	9.9%
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	325.3	362.1	11.3%	1,193.7	1,365.7	14.4%
- รายได้จากการบริหารจัดการ <sup>1</sup>	(ล้านบาท)	85.2	83.5	(2.0%)	301.7	344.0	14.1%
- รายได้เงินปันผล	(ล้านบาท)	141.5	131.9	(6.8%)	486.1	468.5	(3.6%)
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	413.4	443.2	7.2%	1,499.6	1,686.9	12.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	74.9%	76.8%	n.a.	75.7%	77.4%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี <sup>2</sup>	(%)	75.0%	76.8%	n.a.	75.7%	77.5%	n.a.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้จากธุรกิจโมบิลิตี้	(ล้านบาท)	44.3	4.2	(15.4%)	128.7	61.2	(52.4%)
กำไรขั้นต้น (ปรับปรุง) <sup>3</sup>	(ล้านบาท)	17.6	3.3	(47.3%)	45.5	6.8	(85.2%)
อัตรากำไรขั้นต้น (ปรับปรุง) <sup>3</sup>	(%)	39.8%	44.8%	n.a.	35.3%	35.4%	n.a.
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร และธุรกิจโมบิลิตี้	(ล้านบาท)	596.3	581.7	(2.4%)	2,110.2	2,239.4	6.1%

<sup>1</sup> รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์

<sup>2</sup> ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

<sup>3</sup> ปรับปรุงโดยรวมรายการตามสัญญาเช่าระหว่างบริษัทในเครือ แต่ไม่รวมรายการจากส่วนธุรกิจที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร และธุรกิจโมบิลิตี้สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 581.7 ล้านบาท ซึ่งลดลง 2.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 2,239.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.1% เมื่อเทียบกับปี 2567 ประกอบด้วย

- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 577.5 ล้านบาท และ 2,178.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 4.6% และ 9.9% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าของคลังสินค้า
- รายได้จากธุรกิจโมบิลิตี้ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 4.2 ล้านบาท และ 61.2 ล้านบาท ซึ่งลดลง 15.4% และ 52.4% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า จากข้อพิพาททางกฎหมายของบางสัญญาเช่า

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และส่วนแบ่งกำไร และธุรกิจโมบิลิตี้ สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 73.2% และปี 2568 เท่ากับ 73.4% โดยแบ่งเป็น

- อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 76.8% และ 77.4% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 74.9% และ 75.7% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567
- อัตรากำไรขั้นต้น (ปรับปรุง)<sup>1</sup> จากธุรกิจโมบิลิตี้ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 44.8% และ 35.4% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 39.8% และ 35.3% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567

<sup>1</sup> ปรับปรุงโดยรวมรายการตามสัญญาเช่าระหว่างบริษัทในเครือ แต่ไม่รวมรายการจากส่วนธุรกิจที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

**ธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Land Business and Sale of Investment Properties)**

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
จำนวนยอดโอนที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	(ไร่)	351	494	41%	1,370	1,495	9%
จำนวนยอดโอนที่ดินของบริษัทร่วมทุน	(ไร่)	98	217	120%	650	579	(11%)
จำนวนยอดโอนที่ดินรวม	(ไร่)	449	711	58%	2,020	2,074	3%
รายได้จากการขายที่ดิน และส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	1,622.3	3,467.7	113.8%	6,186.8	8,909.9	44.0%
รายได้จากการขายที่ดิน	(ล้านบาท)	1,523.3	3,207.1	32.0%	5,524.8	8,310.2	29.2%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	1,007.9	1,210.7	20.1%	3,367.5	4,259.8	26.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	66.2%	37.8%	n.a.	61.0%	51.3%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี <sup>1</sup>	(%)	67.9%	37.8%	n.a.	63.5%	52.9%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมทุน	(ล้านบาท)	99.0	260.7	163.4%	662.0	599.7	(9.4%)
อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทร่วมทุน	(%)	62.3%	62.3%	n.a.	63.9%	59.8%	n.a.
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	909.5	769.3	(15.4%)	929.2	1,602.0	72.4%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	909.5	769.3	(15.4%)	929.2	1,602.0	72.4%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	573.4	302.5	(47.3%)	575.2	589.9	2.6%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	63.0%	39.3%	n.a.	61.9%	36.8%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี <sup>1</sup>	(%)	62.8%	39.3%	n.a.	61.7%	36.8%	n.a.
รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	2,531.8	4,237.1	67.4%	7,116.0	10,511.9	47.7%

<sup>1</sup> ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 4,237.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 67.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 10,511.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.7% เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 3,467.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 8,909.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.0% จากปี 2567

ทั้งนี้ ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมด 711 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย (1) ที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของจำนวน 494 ไร่ รัษฎการโอนที่ดินในรูปแบบรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 3,207.1 ล้านบาท และ (2) ที่ดินส่วนที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 217 ไร่ รัษฎการโอนที่ดินในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน จำนวน 260.7 ล้านบาท

สำหรับในปี 2568 บริษัทฯ มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,074 ไร่ ประกอบด้วย (1) ที่ดินที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของจำนวน 1,495 ไร่ รัษฎการโอนที่ดินในรูปแบบรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 8,310.2 ล้านบาท และ (2) ที่ดินส่วนที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 579 ไร่ รัษฎการโอนที่ดินในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน จำนวน 599.7 ล้านบาท

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 769.3 ล้านบาท ลดลง 15.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการขายทรัพย์สินบางโครงการเข้ากองทรัสต์ WHART แล้วบางส่วนในไตรมาส 2/2568 และบางส่วนในไตรมาส 4/2568 ในขณะที่ปี 2567 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ครั้งเดียวในไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,602.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.4% จากปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART โดยรวมมีขนาดรายการใหญ่กว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ในปี 2567

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 38.1% และ 48.9% ซึ่งลดลงจากอัตรา 65.0% และ 61.1% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567

- อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดิน สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 37.8% และ 51.3% ซึ่งลดลงจากอัตรา 66.2% และ 61.0% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากการขายที่ดินแปลงใหญ่ให้ลูกค้ารายใหญ่ในไตรมาส 4/2568 ในขณะที่ราคาขายสำหรับปี 2568 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 39.3% และ 36.8% ซึ่งลดลงจากอัตรา 63.0% และ 61.9% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 เนื่องจากในปี 2568 เป็นการขายทรัพย์สินเข้ากอง WHART ในขณะที่ในปี 2567 เป็นการขายทรัพย์สินเข้ากอง WHAIR ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่แตกต่างกัน

## รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

### ธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

#### 1. ธุรกิจสาธารณูปโภค (Utilities Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	708.4	761.1	7.4%	2,969.0	3,269.4	10.1%
- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	579.2	615.6	6.3%	2,470.4	2,698.1	9.2%

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
- รายได้จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ล้านบาท)	129.2	145.5	12.6%	498.6	571.3	14.6%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	<b>231.8</b>	<b>279.8</b>	<b>20.7%</b>	<b>1,138.1</b>	<b>1,441.8</b>	<b>26.7%</b>
- กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	201.9	234.3	16.1%	969.6	1,229.8	26.8%
- กำไรขั้นต้นจากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ล้านบาท)	29.9	45.5	52.2%	168.5	212.0	25.8%
<b>อัตรากำไรขั้นต้น</b>	<b>(%)</b>	<b>32.7%</b>	<b>36.8%</b>	<b>n.a.</b>	<b>38.3%</b>	<b>44.1%</b>	<b>n.a.</b>
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(%)	34.9%	38.1%	n.a.	39.3%	45.6%	n.a.
- อัตรากำไรขั้นต้นจากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(%)	23.1%	31.3%	n.a.	33.8%	37.1%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี <sup>1</sup>	(%)	35.1%	39.0%	n.a.	40.6%	46.2%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	4.2	18.1	328.8%	72.2	88.3	22.2%
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(ล้านบาท)	-	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>ส่วนแบ่งกำไร จากการดำเนินงาน<sup>2</sup></b>	<b>(ล้านบาท)</b>	<b>4.2</b>	<b>18.1</b>	<b>328.8%</b>	<b>72.2</b>	<b>88.3</b>	<b>22.2%</b>
<b>รายได้และส่วนแบ่งกำไร ในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit)</b>	<b>(ล้านบาท)</b>	<b>712.7</b>	<b>779.2</b>	<b>9.3%</b>	<b>3,041.3</b>	<b>3,357.8</b>	<b>10.4%</b>

<sup>1</sup> ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

<sup>2</sup> ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

**รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business)** สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 779.2 ล้านบาท และ 3,357.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 9.3% และ 10.4% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย

- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 615.6 ล้านบาท และ 2,698.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.3% และ 9.2% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 สาเหตุหลักมาจากรายได้ Capacity Charge เพิ่มขึ้น และการปรับขึ้นอัตราค่าบริการน้ำ แม้ว่าปริมาณการใช้น้ำของลูกค้ากลุ่มโรงไฟฟ้าและปิโตรเคมีจะลดลง
- รายได้จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 145.5 ล้านบาท และ 571.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 12.6% และ 14.6% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 ตามจำนวนที่ดินที่โอนเพิ่มขึ้น



- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 18.1 ล้านบาท และ 88.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 328.8% และ 22.2% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการดำเนินการที่ดีขึ้นของ SDWTP ซึ่งมีปริมาณการขายน้ำสูงขึ้นจากการขยายพื้นที่ให้บริการน้ำ

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 36.8% และ 44.1% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 32.7% และ 38.3% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 โดยแบ่งเป็น

- อัตรากำไรขั้นต้นจากส่วนธุรกิจการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 38.1% และ 45.6% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 34.9% และ 39.3% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567
- อัตรากำไรขั้นต้นจากส่วนธุรกิจสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 31.3% และ 37.1% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรา 23.1% และ 33.8% ตามลำดับ ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567

## 2. ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์	(ล้านบาท)	143.3	164.0	14.5%	492.6	539.7	9.6%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	52.5	78.0	48.5%	214.8	228.3	6.3%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	36.7%	47.6%	n.a.	43.6%	42.3%	n.a.
รายได้เงินปันผล <sup>1</sup>	(ล้านบาท)	-	-	n.a.	57.5	49.7	(13.5%)
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้า	(ล้านบาท)	67.3	206.0	206.3%	865.2	920.4	6.4%
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(ล้านบาท)	(102.6)	32.1	131.3%	15.3	124.2	712.6%
ส่วนแบ่งกำไร ในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน <sup>2</sup> (Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	169.9	173.9	2.4%	849.9	796.2	(6.3%)
รายได้และส่วนแบ่งกำไร ในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	313.1	337.9	7.9%	1,400.0	1,385.7	(1.0%)

<sup>1</sup> รายได้เงินปันผลจากบริษัท โกลว์ โฮลดิ้ง จำกัด

<sup>2</sup> ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 337.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9% และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,385.7 ล้านบาท ลดลง 1.0% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

- รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 164.0 และ 539.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 14.5% และ 9.6% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่ขายได้
- รายได้เงินปันผลรับจากบริษัท โกลว์ ไอพีพี จำกัด สำหรับปี 2568 เท่ากับ 49.7 ล้านบาท ลดลง 13.5% จากปี 2567
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 173.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของส่วนแบ่งขาดทุนใน IPP ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากอัตรากำไรด้านพลังงาน (Energy Margin) ที่สูงขึ้น และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 769.2 ล้านบาท ลดลง 6.3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากส่วนแบ่งกำไรใน SPP ลดลง ซึ่งเป็นผลจากการคืนต้นทุนก๊าซ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษี และไม่มีรายได้จากการเคลมประกันเช่นเดียวกับที่รับรู้ในปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 47.6% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 36.7% ในไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 42.3% ลดลงจากอัตรา 43.6% ในปี 2567

#### รายได้อื่น (Other Income)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2567	ไตรมาส 4/2568	YoY %	ปี 2567	ปี 2568	YoY %
รายได้อื่น							
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ <sup>/1</sup>	(ล้านบาท)	44.4	97.0	118.2%	303.9	353.9	16.5%
รายได้อื่นๆ <sup>/2</sup>	(ล้านบาท)	118.6	87.8	(25.9%)	365.7	258.9	(29.2%)
รวมรายได้อื่น	(ล้านบาท)	163.0	184.8	13.4%	669.6	612.8	(8.5%)

<sup>/1</sup> รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ ไม่รวมรายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์ และเงินปันผลจากบริษัท โกลว์ ไอพีพี จำกัด

รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 184.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 13.4% และปี 2568 เท่ากับ 612.8 ล้านบาท ซึ่งลดลง 8.5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

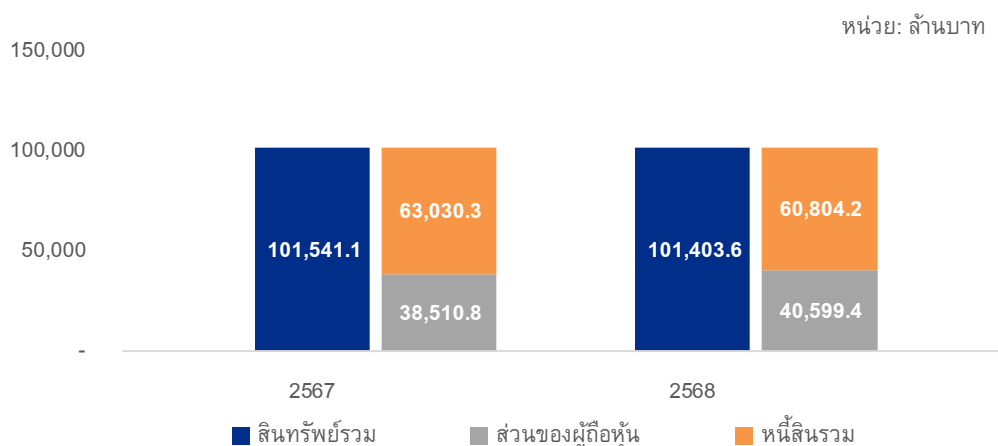
- รายได้เงินปันผลและค่าบริการจัดการ สำหรับไตรมาส 4/2568 เท่ากับ 97.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 118.2% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมทุน (WGCL) เพิ่มขึ้น 16.9 ล้านบาท และการรับรู้รายได้ค่าบริการจัดการจากโครงการพัฒนาคมนาคมอุตสาหกรรมของบริษัทร่วมทุน (WHAIER) เพิ่มขึ้น 34.0 ล้านบาท และสำหรับปี 2568 เท่ากับ 353.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.5% จากปี 2567 เนื่องจากมีรายได้จากการโอนสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน จำนวน 91.6 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 ในขณะที่ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทอื่นลดลงเล็กน้อย
- รายได้อื่นๆ สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 87.8 ล้านบาท และ 258.9 ล้านบาท ซึ่งลดลง 25.9% และ 29.2% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

## การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

งบการเงินรวม		ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	ปี 2567	ปี 2568	YoY
		4/2567	4/2568	%			%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(ล้านบาท)	109.8	207.5	89.0%	362.7	574.2	58.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(ล้านบาท)	540.3	697.8	29.1%	1,609.5	1,921.3	19.4%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(ล้านบาท)	346.6	318.2	(8.2%)	1,378.0	1,337.3	(3.0%)
รวมค่าใช้จ่าย	(ล้านบาท)	996.7	1,223.4	22.7%	3,350.2	3,832.8	14.4%

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 207.5 และ 574.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 89.0% และ 58.3% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นที่ดินของบริษัทฯ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 697.8 และ 1,921.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 29.1% และ 19.4% ตามลำดับ จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการตั้งสำรองของธุรกิจโมบิลิตี้ (Mobility Business) เนื่องจากมีข้อพิพาททางกฎหมายในสัญญาเช่าของลูกค้าบางราย และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้น
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับไตรมาส 4/2568 และปี 2568 เท่ากับ 318.2 และ 1,337.3 ล้านบาท ซึ่งลดลง 8.2% และ 3.0% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักลดลง จาก 3.27% ณ สิ้นปี 2567 เป็น 2.99% ณ สิ้นปี 2568

## ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2568 มีดังต่อไปนี้

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 101,403.6 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 101,541.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,615.6 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและจ่ายปันผล
2. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,268.9 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ
3. การเพิ่มของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,039.0 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 60,804.2 ล้านบาท ลดลง 2,226.1 ล้านบาท จาก 63,030.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ลูกค้า และรับรู้เป็นรายได้จากการขายที่ดิน

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 40,599.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 2,088.6 ล้านบาท จาก 38,510.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		ปี 2567	ปี 2568
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	(%)	54.0%	48.7%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	(%)	30.4%	28.2%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.6	1.5
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.0	1.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	15.3	14.0
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	75.0	46.4
อัตรากาใช้อ้างอิง	(%)	16.9%	9.1%

### **เครดิตเทอม**

สำหรับปี 2568 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 14.0 วัน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางบริษัทฯ ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ ซึ่งเป็นผลจากความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและติดตามการชำระหนี้ของลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ

สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยในสำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 46.4 วัน ซึ่งลดลงจาก 75.0 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่จะชำระเงินให้แก่ลูกค้าจะถูกกำหนดโดยการให้เครดิตเทอมจากลูกค้าแต่ละราย ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าหรือการให้บริการ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการชำระเงินให้แก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเครดิตเทอมและไม่ให้เกิดการจ่ายชำระล่าช้า ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระหนี้ให้แก่ลูกค้าแต่อย่างใด และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเครดิตเทอมที่กำหนดไว้ได้อย่างปกติ

### **ภาษีเงินได้**

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 6,089.1 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 553.4 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 9.1% ซึ่งต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้ที่ 20.0% เป็นผลมาจากความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษี

### **การพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร (Sustainability Development)**

บริษัทฯ มุ่งมั่นและให้ความสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจโดยผสมผสานการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ เข้ากับกลยุทธ์องค์กรอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่า เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม จากความมุ่งมั่นและการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับการยอมรับและรางวัลเกียรติยศด้านความยั่งยืนทั้งในระดับสากลและระดับประเทศ

สำหรับความสำเร็จในระดับสากล บริษัทฯ ได้ตอกย้ำความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยได้รับการประกาศให้เป็นอันดับ 1 ของโลกและได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืน S&P Global ในระดับ Top 1% ในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Management & Development) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จากการประกาศผล Sustainability Yearbook 2026 โดย S&P Global ซึ่งนับเป็นการติดอยู่ในทำเนียบธุรกิจที่มีความยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 4

สำหรับความสำเร็จในระดับประเทศ บริษัทฯ ได้รับรางวัล SET Awards of Honor ในกลุ่ม Sustainability Excellence เนื่องจากได้รับรางวัล Best Sustainability Awards ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 รวมทั้งยังได้รับรางวัล Best Innovative Company Awards ในกลุ่ม Business Excellence จากนวัตกรรม "Mobilix" นวัตกรรมโซลูชันกรีนโลจิสติกส์แบบครบวงจร จากงาน SET Awards 2568 ควบคู่ไปกับการประสบความสำเร็จดังกล่าว บริษัทฯ ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ที่ระดับสูงสุด "AAA" เป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน และติดอันดับดัชนีหุ้นยั่งยืนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property and Construction) ต่อเนื่องยาวนานถึง 6 ปี จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่บูรณาการความยั่งยืนเข้ากับกลยุทธ์ทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นด้านความยั่งยืนที่ครอบคลุมทั้งระบบนิเวศธุรกิจ โดยในปี 2568 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (WHA) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์พาเวอร์ จำกัด (มหาชน) (WHAUP) รวมถึงทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล (WHAIR) เป็นรายชื่อหลักทรัพย์จดทะเบียนที่ได้รับการคัดเลือกจากสถาบันไทยพัฒน์ให้เข้าอยู่ในทำเนียบของกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2568 สะท้อนถึงการยึดมั่นต่อแนวทางการพัฒนาสู่ความยั่งยืนในทุกมิติอย่างต่อเนื่องยาวนาน

ในด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) บริษัท ได้รับผลการประเมินโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies: CGR) ประจำปี 2568 ในระดับ “5 ดาว” หรือ “ดีเลิศ” (Excellent CG Scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ภายใต้การสนับสนุนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (SEC) โดยได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในกลุ่ม Top Quartile ของบริษัทจดทะเบียนที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดระหว่าง 30,001–100,000 ล้านบาท ซึ่งเป็น 1 ใน 19 บริษัท ที่ได้รับการจัดอันดับอยู่ในกลุ่มดังกล่าว ตลอดจนได้รับการยกย่องในระดับภูมิภาคให้เป็น 1 ใน 16 บริษัทจดทะเบียนไทยที่ติดอันดับ “ASEAN Top 50 PLCs” ซึ่งเป็นโครงการริเริ่มโดยหน่วยงานกำกับดูแลตลาดทุนในภูมิภาคอาเซียน (ASEAN Capital Markets Forum: ACMF) จากการประเมิน ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) ซึ่งใช้เกณฑ์ใหม่ที่เข้มข้นตามหลักการ G20/OECD ฉบับปี 2023 ความสำเร็จทั้งหมดนี้ล้วนเป็นเครื่องยืนยันถึงความตั้งใจจริงของบริษัท ในการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล มีความโปร่งใส ตรวจสอบได้ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน และพร้อมเติบโตอย่างยั่งยืนเคียงข้างทุกภาคส่วน

- **การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม**

กลยุทธ์การบริหารจัดการน้ำและพลังงาน

บริษัท ให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) โดยมีแนวทางที่ครอบคลุมในการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งเริ่มตั้งแต่การจัดหาแหล่งน้ำ การผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม การผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม การบำบัดน้ำเสีย และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ รวมไปถึงการลดการสูญเสียน้ำในกระบวนการผลิตและการส่งจ่ายน้ำ ด้วยแนวทางนี้ บริษัท สามารถลดความเสี่ยงและดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบ

บริษัท ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการค้นหาแหล่งน้ำใหม่ เพื่อลดการพึ่งพาน้ำจากแหล่งน้ำผิวดิน และนำเอานวัตกรรมต่าง ๆ มาปรับใช้ในกระบวนการจัดการน้ำ หนึ่งในโครงการหลักคือโครงการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Water Reclamation) บริษัท มีการตั้งเป้าหมายระยะยาวในการเพิ่มปริมาณการจำหน่ายของ Water Reclamation เป็น 24.25 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งสามารถช่วยลดปริมาณการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติประมาณ 25.00 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ภายในปี 2573 เทียบเท่าปริมาณการใช้น้ำของประชากรกว่า 685,000 คน โดย ณ สิ้นปี 2568 ปริมาณการจำหน่ายของ Water Reclamation เท่ากับ 8.76 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ซึ่งสามารถลดการใช้น้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติได้ 9.47 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี ทั้งนี้บริษัท ยังมุ่งมั่นที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการด้านสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า และจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

	หน่วย	2567	2568
ปริมาณ Water Reclamation สำหรับขายลูกค้า	ลูกบาศก์เมตร	7,635,533	8,759,266
ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ*	ลูกบาศก์เมตร	8,374,959	9,468,763

\* ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ หมายถึง การนำน้ำเสียที่ผ่านกระบวนการบำบัดกลับมาใช้ใหม่ อาทิ นำมาผลิตเป็นน้ำผลิตภัณฑท์ทางเลือก และ การนำน้ำมาใช้ประโยชน์ในเชิงอุปโภค อาทิ รดน้ำต้นไม้ เป็นต้น เพื่อลดการพึ่งพาการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ

สำหรับธุรกิจด้านพลังงาน บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการรับมือกับปัญหาภาวะโลกร้อนและผลกระทบของก๊าซเรือนกระจกต่อสิ่งแวดล้อม ผ่านการสร้างโครงสร้างพื้นฐานเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างยั่งยืน โดยการนำเทคโนโลยีในปัจจุบันและแสวงหานวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ เพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่าเพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่า บริษัท มุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) สำหรับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขต 1 และ 2 ภายในปี 2573 และเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 ตามแนวทาง SBTi (Science Based Targets Initiative) ซึ่งครอบคลุมการตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขต 1 และ 2 (Absolute Emission) ลง 42% ในปี 2573 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2564 อีกทั้งบริษัท ได้นำเสนอทางเลือกที่ตอบโจทย์ลูกค้าด้านพลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งบริษัท เป็นผู้ลงทุนและติดตั้งระบบให้แก่ลูกค้า โดยมีการทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระยะยาว (PPA) เพื่อให้ลูกค้าได้รับประโยชน์จากพลังงานที่สะอาดและยั่งยืน โดย ณ สิ้นปี 2568 บริษัท มีการเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) กับลูกค้าอุตสาหกรรม (Private PPA) รวมทั้งหมด 350 เมกะวัตต์ ซึ่งพลังงานไฟฟ้าที่ผลิตได้จากพลังงานแสงอาทิตย์ สามารถใช้ทดแทนการจ่ายไฟฟ้าจากระบบจ่ายพลังงาน (Grid) และสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2 สู่สิ่งแวดล้อมได้ราว 72,956 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

	หน่วย	ปี 2567	ปี 2568
การเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาสะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	290	350
จำนวนไฟฟ้า COD สะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	151	165
จำนวนการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop)	กิโลวัตต์-ชั่วโมง	157,354,758	219,683,415
การลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	61,808	72,956

## ● การจัดการด้านสังคม

### การดำเนินโครงการเพื่อสังคมและความยั่งยืนของบริษัท

บริษัท มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการบูรณาการมิติทางสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล (ESG) เพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกและยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนอย่างเป็นรูปธรรม

บริษัท ได้ดำเนินโครงการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมโดยมุ่งเน้นใน 5 ด้านหลัก โดยมีตัวอย่างโครงการที่บริษัทได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

### 1. ด้านการศึกษา

บริษัท มุ่งลดความเหลื่อมล้ำและขยายโอกาสทางการศึกษาให้แก่เยาวชนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ผ่านการมอบทุนและอุปกรณ์การศึกษา นอกจากนี้ ยังมีโครงการครูอัตราจ้าง เพื่อสนับสนุนการจ้างครูเพิ่มเติมให้โรงเรียนที่มีนักเรียนเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม ตลอดจนเสริมสร้างทักษะผ่านโครงการดับบลิวเอชเอ ค่ายภาษาอังกฤษ (WHA English Camp) นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมแห่งการเรียนรู้ โดยได้ปรับปรุงสนามกีฬาและภูมิทัศน์ของสถานศึกษา ควบคู่ไปกับการต่อยอดโครงการ WeCYCLE ในการสนับสนุนสื่อการเรียนรู้เพื่อส่งเสริมพฤติกรรมรักการอ่านให้แก่เยาวชน

### 2. ด้านสุขภาพและคุณภาพชีวิต

บริษัท ห่วงใยสุขภาพของประชาชนและพนักงาน โดยสนับสนุนโครงการวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่ให้แก่ผู้สูงอายุและประชาชนกลุ่มเสี่ยงในชุมชนรอบนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งสนับสนุนอุปกรณ์ทางการแพทย์และมอบผ้าปูเตียงอ็อปโซเคิล ทำจากขวดพลาสติกใช้แล้วจากโครงการ WeCYCLE ท่อด้วยเทคโนโลยีพิเศษ QVIRA ผสมสารฆ่าเชื้อไวรัสและแบคทีเรียมอบให้โรงพยาบาลท้องถิ่น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลสุขภาพของประชาชน นอกจากนี้ บริษัท ยังจัดกิจกรรม One WHA Run งานวิ่งเพื่อสุขภาพ รวมถึงกิจกรรมสนับสนุนด้านกีฬา เพื่อกระตุ้นให้พนักงานและชุมชนใส่ใจการออกกำลังกาย และกิจกรรมรับบริจาคโลหิตที่อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ และนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอเพื่อสนับสนุนการจัดหาโลหิตสำรองให้แก่สถานพยาบาล อีกทั้งยังมีโครงการให้ความรู้ด้านสุขภาพแก่พนักงานและชุมชน ผ่านแอปพลิเคชัน WHAbit รวมถึงการอบรมการปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการช่วยชีวิตให้กับพนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ

### 3. ด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัท ขับเคลื่อนเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ผ่านการดำเนินโครงการ WeCYCLE เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะและรีไซเคิล ลดปริมาณขยะฝังกลบ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โครงการนี้ได้รับความร่วมมือจากภาคธุรกิจ ชุมชน และสถาบันการศึกษาในการรวบรวมขยะพลาสติก กระดาษ และน้ำมันพืชใช้แล้ว เพื่อนำไปรีไซเคิลหรืออ็อปโซเคิลเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น กระเป๋านักเรียนและของใช้ในโรงเรียน ผลิตภัณฑ์ส่งเสริมการเรียนรู้ในห้องสมุด และน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีการจัดกิจกรรม WeCYCLE Learn & Share ให้กับสมาชิกโครงการ WeCYCLE เพื่อให้ความรู้เรื่องการคัดแยกขยะอย่างถูกต้อง และกิจกรรมสายสืบสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่เยาวชนในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงโครงการบ้านน้องหมาจากวัสดุไม้พาเลทจากการบรรจุแผง Solar Cell เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าตามแนวทาง 3Rs : Reduce – Reuse – Recycle และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท ยังดำเนินโครงการปลูกป่าและอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวรอบนิคมอุตสาหกรรมและช่วยดูดซับก๊าซเรือนกระจก นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA Clean Water for Planet ส่งเสริมการ



บำบัดน้ำเสียโดยใช้ระบบบึงประดิษฐ์ เพื่อเพิ่มคุณภาพน้ำในพื้นที่ชุมชนและสนับสนุนการมีแหล่งน้ำสะอาดที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

#### 4. ด้านการสร้างโอกาสทางอาชีพและเศรษฐกิจชุมชน

บริษัท มุ่งสร้างความเข้มแข็งให้เศรษฐกิจฐานรากผ่านการส่งเสริมโครงการ WHA ปันกัน เพื่อสนับสนุนสินค้าท้องถิ่นและวิสาหกิจชุมชน โดยเปิดพื้นที่ให้ชุมชนได้นำผลิตภัณฑ์มาจำหน่ายผ่านช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ ตลอดจนจัดกิจกรรมตลาดนัดชุมชนภายในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ และยังได้จัดโครงการ WHA ปันกัน สัญจร นำร้านค้าชุมชนในโครงการ WHA ปันกัน ร่วมกิจกรรมตลาดนัดร่วมกับบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ เช่น บริษัท ออโต้ฮิลล์ไทยแลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอสเอไอซี มอเตอร์ - ซีพี จำกัด และบริษัท ฟาบริเนท จำกัด และยังขยายไปนอกพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ เช่น มีสุขฟาร์ม ช่วยเพิ่มรายได้และเพิ่มช่องทางการจำหน่ายสินค้าให้กับร้านค้าชุมชนในโครงการ

นอกจากนี้ ยังให้การสนับสนุนผลิตภัณฑ์ชุมชนในโครงการของขวัญปีใหม่เพื่อนำสินค้าของชุมชนไปใช้เป็นของขวัญให้กับลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ อีกทั้งบริษัท ยังให้การสนับสนุนคนในชุมชนใช้พื้นที่ว่างเปล่านอกนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอเพื่อการเกษตรกรรม โดยให้ประชาชนในท้องถิ่นเช่าพื้นที่เพาะปลูกในราคาประหยัด เพื่อให้ชุมชนมีแหล่งรายได้ที่มั่นคง ลดปัญหาการบุกรุกพื้นที่ป่า และส่งเสริมการทำเกษตรกรรมอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA E-Job Pool เชื่อมโยงผู้สมัครงานกับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขต EEC ช่วยให้บริษัทต่าง ๆ สามารถประชาสัมพันธ์ตำแหน่งงานและคัดเลือกผู้สมัครได้สะดวกมากยิ่งขึ้น โดย WHA E-Job Pool เริ่มให้บริการตั้งแต่ปี 2560 ถึงปัจจุบัน ถือเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการจ้างงานและเสริมสร้างศักยภาพให้กับภาคอุตสาหกรรมเนื่องจากมีบริษัทที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอในช่วงปี 2560 ถึงปัจจุบัน มากกว่า 300 บริษัท ซึ่งช่วยกระตุ้นให้เกิดการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมไปแล้วหลายหมื่นอัตรา

#### 5. ด้านศาสนา ประเพณี และวัฒนธรรม

บริษัท ร่วมสืบสานและอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมท้องถิ่นเพื่อกระชับความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและหน่วยงานภาครัฐผ่านการสนับสนุนกิจกรรมทางศาสนาและประเพณีสำคัญ อาทิ พิธีถวายผ้าป่าสามัคคี พิธีถวายผ้ากฐินสามัคคี พิธีทำบุญร่วมขบวนแห่เทียนพรรษา ประเพณีลอยกระทง ประเพณีวิ่งควาย ประเพณีเผาข้าวหลาม กิจกรรมดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีในการอนุรักษ์และสืบสานวัฒนธรรมท้องถิ่นระหว่างบริษัท หน่วยงานภาครัฐ และชุมชน โดยรอบนิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนส่งเสริมการอยู่ร่วมกัน การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนอย่างเกื้อกูลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ตลอดปี 2568 บริษัท ได้บูรณาการความรับผิดชอบต่อสังคมเข้ากับกระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมขับเคลื่อนสังคมไทยสู่อนาคตที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง ตามแนวทาง "WHA : WE SHAPE THE FUTURE"

#### 2.5.6. 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 2568 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่รวมกว่า 3.24 ล้านตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดี

- 2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- 3) ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

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

- 4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

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 หรือลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกรรมอื่นที่อาจมีการแข่งขันโดยตรงกับกองทรัสต์ WHART ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้
- การเลือกลงทุนในคลังสินค้า สำนักงาน หรือศูนย์กระจายสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ในทำเลที่ดีที่มีความพร้อมที่จะนำไปหารายได้ 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) ของตนเองซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 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 WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น

- (ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็น โดยนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และ บริษัท 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 และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART จะไม่ถือว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผิดสัญญาในข้อนี้

2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่มีสัญญาตกลงกระทำการที่จัดทำขึ้นระหว่าง 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) จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะหารือร่วมกันโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

5) กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ WHART

เนื่องจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  2. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  3. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง

สินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 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 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,445,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 28.35 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### 1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,325,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลา สัญญา	วันเริ่มต้น สัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	140.00	ไม่เกิน 2 ปี	14 ส.ค. 2567
2	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,000.00	ไม่เกิน 2 ปี	1 ธ.ค. 2567
3	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,800.00	ไม่เกิน 4 ปี	25 ธ.ค. 2566
4	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,385.00	ไม่เกิน 3 ปี	8 ธ.ค. 2568

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์
-----------	---

ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ ฟรีเมียม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละคงที่ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</li> <li>- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืม</li> </ul>
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้</li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ul>
หลักประกัน	อาจมีหรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,120,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,500.00	2.70	5	14 พ.ค. 2564

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้น กู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	2.50	7	26 ส.ค. 2564
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	3.00	3	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.20	4	
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	850.00	3.24	2 ปี 11 เดือน 30 วัน	30 ม.ค. 2567
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	280.00	3.15	2	9 ส.ค. 2567
		940.00	3.52	4	
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,700	3.03	3	7 ก.พ. 2568
10	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	900	2.14	3	28 ส.ค. 2568
		900	2.65	5	

สรุปสาระสำคัญของหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
การไถ่ถอน ก่อนกำหนด	ไม่มี



งวดการจ่าย ดอกเบี้ย	ทุก ๆ 3 เดือนนับตั้งแต่วันออกหุ้นกู้ หรือ ณ วันที่หุ้นกู้หมดอายุ (แล้วแต่กรณี)
ข้อกำหนดใน การดำรง อัตราส่วนทาง การเงิน	ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
หน้าที่ของผู้ ออกหุ้นกู้	<p>ตลอดระยะเวลาที่ยังคงมีหนี้คงค้างภายใต้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้ จะปฏิบัติตามหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● การดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามนโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดถึง กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายที่บังคับใช้กับผู้ออกหุ้นกู้ และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ของข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารเกี่ยวกับหุ้นกู้ โดยเคร่งครัด</li> <li>● การดำรงไว้ซึ่งสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำรงไว้ซึ่งสถานะของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>● เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้</li> <li>● การไม่ก่อหลักประกัน นับจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ก่อหรือให้หลักประกันแก่หนี้สินใดๆ เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะเป็นหลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้</li> <li>● การจัดเตรียมและส่งเอกสารหลักฐานให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ในกรณีที่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยไม่ชักช้า นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ทราบถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งแจ้งถึงการกระทำใดๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ดำเนินการหรือเสนอที่จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีมีเหตุผิดนัดใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้น</li> <li>- กรณีผู้ออกหุ้นกู้ถูกฟ้องเป็นจำเลยในศาล หรือถูกกล่าวหาว่าจำเป็นต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบตามสัญญาใดๆ ในกรณีพิพาทที่อนุญาโตตุลาการจะต้องวินิจฉัย ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้</li> <li>- เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ร้องขออย่างสมเหตุสมผลตามสมควรและจำเป็น ทรัสต์จะต้องส่งมอบเอกสารซึ่งลงนามโดยกรรมการ ผู้มีอำนาจของทรัสต์ (หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจ) ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพื่อรับรองว่าจากข้อมูลที่ทรัสต์ได้รับทราบในขณะนั้น (1) ไม่มีเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น และ (2) ไม่มีคดีความหรือการอนุญาโตตุลาการที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นจำเลยหรือผู้ถูกกล่าวหา ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ (ยกเว้นกรณีที่ได้แจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นกู้ทราบแล้ว (ถ้ามี))</li> </ul> <p>● การเปลี่ยนนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี)</p> <p>หากมีกรณีที่จำเป็นต้องเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ 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 นับแต่วันที่ทรัสต์ทราบถึงการเกิดกรณีที่จะต้องมีการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) ดังกล่าว</p> <p>● การดำเนินการเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้</p> <p>ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หากผู้ออกหุ้นกู้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ออกหุ้นกู้ อาจไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดที่จะครบกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุน หรือระดมทุนโดยวิธีใดๆ หรือดำเนินการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกขายตามขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ออกหุ้นกู้ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต่อเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ไม่</p>
--	--

	<p>สามารถชำระคืนหนี้ทั้งหมดของหุ้นกู้ชุดที่ถึงกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ</li></ul> <p>ภายในวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้</p>
--	---

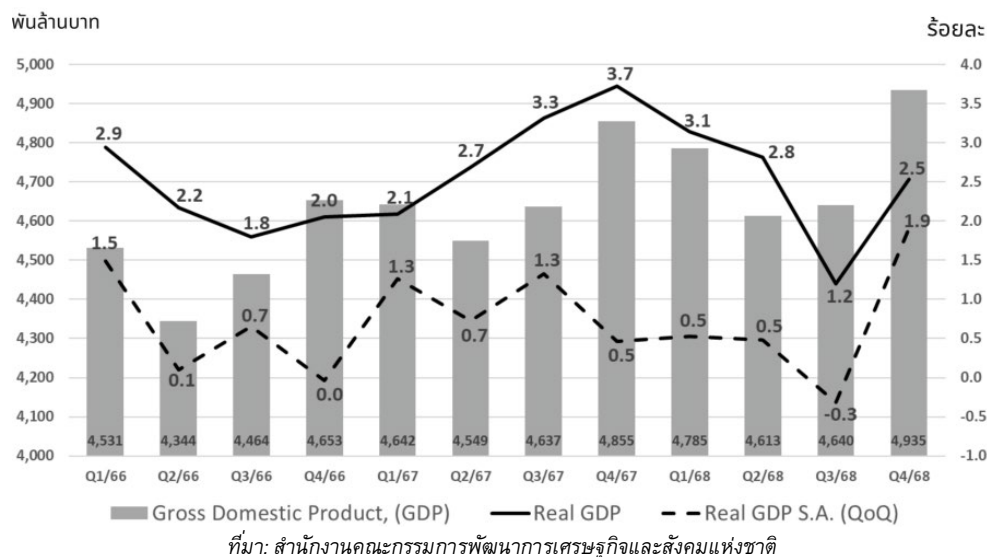
### 3. ภาพรวมอุตสาหกรรม

#### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า แม้ว่าจะเป็นช่วงที่มีการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ยังคงยืดเยื้อ แต่เศรษฐกิจหลายประเทศยังขยายตัวได้ดี โดยมีแรงสนับสนุนสำคัญจากการค้าระหว่างประเทศที่ขยายตัวในเกณฑ์ดีกว่าที่คาด ส่วนหนึ่งเป็นผลจากความสามารถของแต่ละประเทศในการปรับเปลี่ยนทิศทางการส่งออกไปยังประเทศคู่ค้าอื่น โดยเฉพาะเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) รวมถึงเศรษฐกิจตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาหลายประเทศที่ยังขยายตัวได้ดีจากการส่งออกไปยังประเทศเศรษฐกิจหลัก เพื่อลดผลกระทบจากมาตรการกีดกันทางการค้า ประกอบกับผลบวกจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ในตลาดโลก ทำให้การส่งออกและการผลิตสินค้าในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมไฮเทคและปัญญาประดิษฐ์เพิ่มขึ้นอย่างมาก นอกจากนี้ เศรษฐกิจในหลายประเทศสำคัญยังได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนภายในประเทศ เนื่องจากผลการดำเนินมาตรการนโยบายการเงินและการคลังที่ผ่อนคลายในช่วงก่อนหน้านี้ อย่างไรก็ดี ท่ามกลางการคาดการณ์แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไป และแรงกดดันเงินเฟ้อของประเทศส่วนใหญ่ที่ยังคงทรงตัวในระดับใกล้เคียงกับกรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางสำคัญยังคงผ่อนคลายนโยบายการเงินอย่างต่อเนื่อง

#### เศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีแรงขับเคลื่อนจากทั้งภาคการผลิตและภาคบริการ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิต การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน การก่อสร้าง การขนส่งและคลังสินค้า รวมถึงธุรกิจค้าส่งค้าปลีก ด้านการใช้จ่าย อุปสงค์ภายในประเทศปรับตัวดีขึ้นจากการบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้าและบริการชะลอตัวลง และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2568 ร้อยละ 1.9 (%QoQ\_SA) สำหรับภาพรวมทั้งปี พ.ศ. 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี พ.ศ. 2567



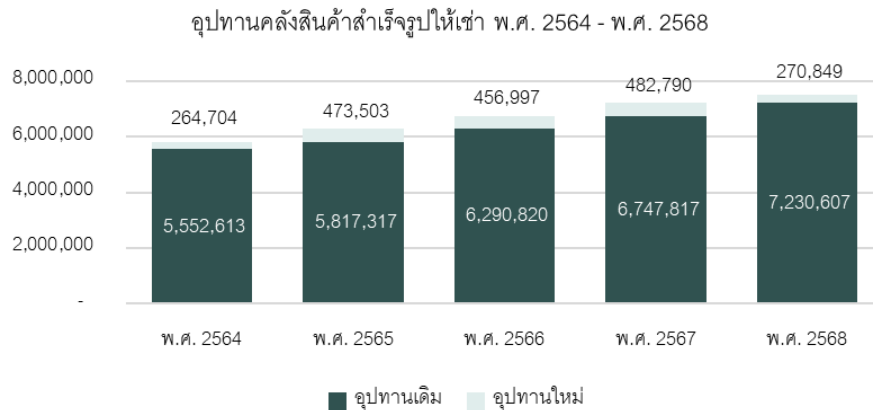
เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2568 ร้อยละ 1.9 (%QoQ\_SA) โดยมีปัจจัยที่สำคัญๆ ดังนี้

### ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2568 เติบโตต่อเนื่อง โดยมีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี แม้เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายจะกดดันภาคส่งออกไทย แต่แนวโน้มปี พ.ศ. 2569 คาดว่าจะทยอยปรับตัวดีขึ้น อุปทานใหม่ขยายตัวในทำเลยุทธศาสตร์ด้านการขนส่ง เช่น ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และสมุทรปราการ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของกิจกรรมการค้า ระยะถัดไป ผู้พัฒนาให้ความสำคัญกับคลังสินค้าอัตโนมัติ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีบริหารจัดการสินค้า และการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันในอนาคต

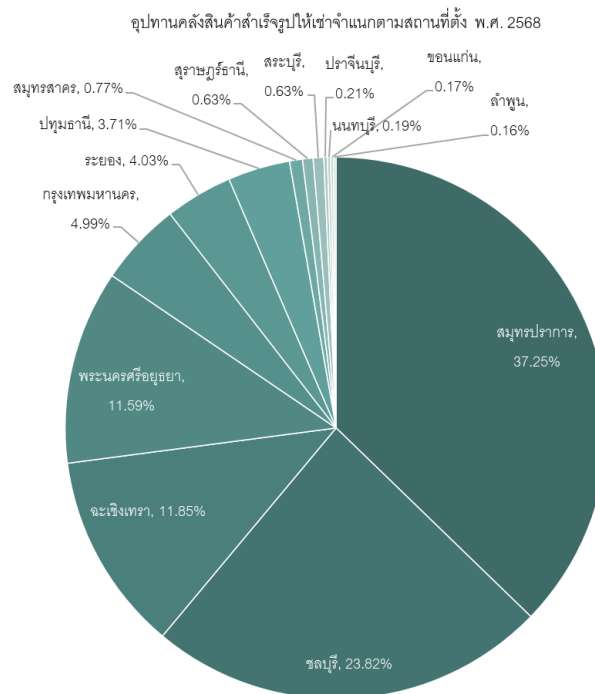
### อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 270,849 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, บริเวณสมุทรปราการ และอยุธยา



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

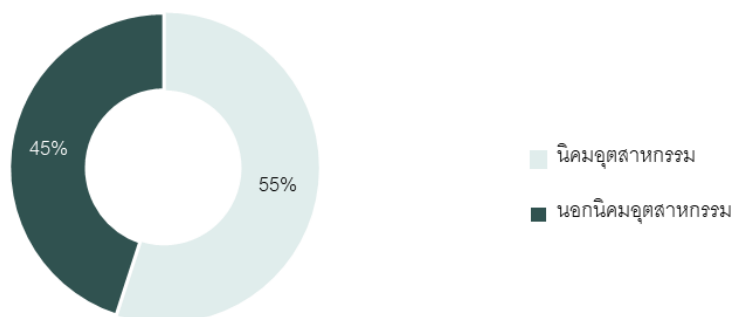
อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 37.25 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.82 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.85 สำหรับจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.59 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัด	อุปทาน(%)
สมุทรปราการ	37.25%
ชลบุรี	23.82%
ฉะเชิงเทรา	11.85%
พระนครศรีอยุธยา	11.59%
กรุงเทพมหานคร	4.99%
ระยอง	4.03%
ปทุมธานี	3.71%
สมุทรสาคร	0.77%
สุราษฎร์ธานี	0.63%
สระบุรี	0.63%
ปราจีนบุรี	0.21%
นนทบุรี	0.19%
ขอนแก่น	0.17%
ลำพูน	0.16%

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2568

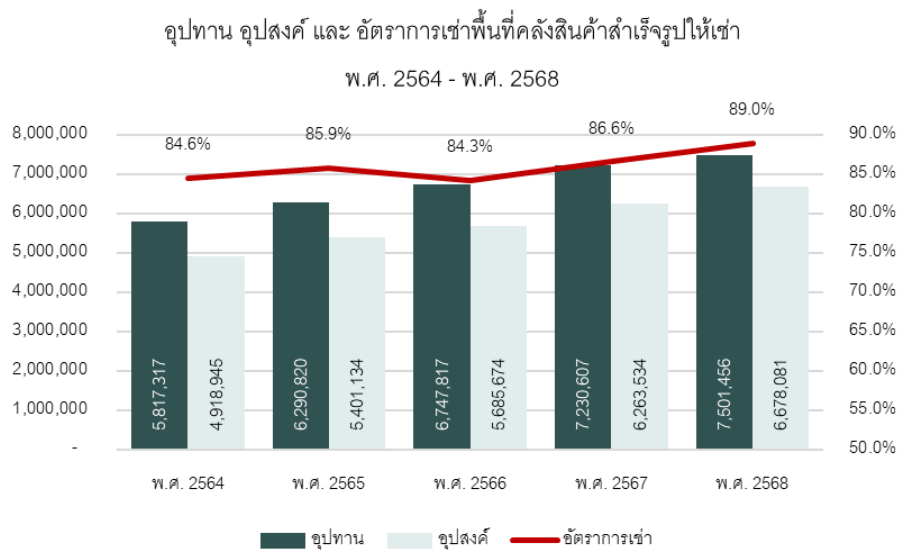


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 3.1.1 อุปสงค์

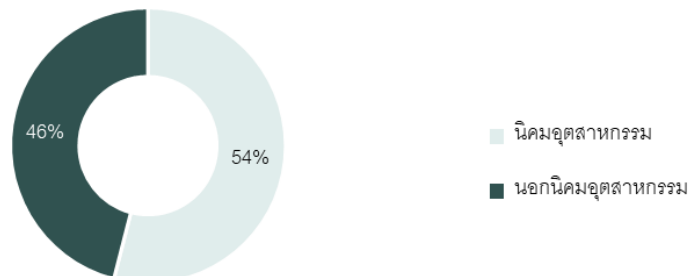
ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ ร้อยละ 2.4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2568



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,553,215 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,483,391 ตารางเมตร



### ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2568

หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	2,794,576	2,553,215	91%
ชลบุรี	1,787,218	1,483,391	83%
ฉะเชิงเทรา	888,977	791,190	89%
พระนครศรีอยุธยา	869,545	739,113	85%
กรุงเทพมหานคร	374,326	374,326	100%
ระยอง	301,960	286,862	95%
ปทุมธานี	278,015	247,433	89%
สมุทรสาคร	56,710	56,180	99%
สุราษฎร์ธานี	47,615	47,615	100%
สระบุรี	47,231	44,869	95%
ปราจีนบุรี	16,040	16,040	100%
นนทบุรี	14,496	13,100	90%
ขอนแก่น	12,938	12,938	100%
ลำพูน	11,809	11,809	100%
รวม	7,501,456	6,678,081	89%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### 3.1.2 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี และฉะเชิงเทรา มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร และ จังหวัดระยอง มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตามมีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเสนอเช่า อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 3.1.3 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี พ.ศ. 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินค้ายังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี พ.ศ. 2569 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นสุดปี พ.ศ. 2568 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก และ บริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากการทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

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

อีกแนวทางสำคัญคือการพัฒนาธุรกิจให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาดทดแทน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความยั่งยืน เช่น ESG (Environmental, Social, Governance)

การปรับตัวในลักษณะนี้ไม่เพียงช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน แต่ยังทำให้ธุรกิจสามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดคลั่งสินค้าในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปี รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งจากการพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

##### 1) **ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสี่ยงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง**

กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงในโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยการเช่าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART

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

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

ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2568 โครงการที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง คิดเป็นประมาณร้อยละ 59 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมด

##### 2) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และ/หรือการเช่าช่วง โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าเกิดเนื่องมาจากการลดลงของระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการ

กองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART และมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART อย่างไรก็ดี ณ สิ้นปี 2568 กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โดยมีสัดส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าแบบอายุน้อยกว่า 30 ปี ประมาณร้อยละ 44 และมีสิทธิการเช่าแบบ 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าออกไปอีก 30 ปี ประมาณร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด

**3) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี**

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจกต์ 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 เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้ให้

ค้ำประกันกองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 250 ล้านบาท

- (5) โครงการ ดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595) และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้ค้ำประกันกองทรัสต์ 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 อะโลแอนซ์ ได้ให้ค้ำประกันกองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 106 ล้านบาท

จากที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยง ดังนี้

- (ก) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี

หากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ WHART จะต้องแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ (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) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวไปอีก 30 ปีได้ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ไม่ปฏิบัติตามค้ำประกันในการให้ต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผิดสัญญาโดย

เจตนา หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ รวมตลอดจนการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินบางส่วนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจก 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 โปรเจก 1 ส่วนที่ยังไม่ได้นำไปเป็นหลักประกัน มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้นำทรัพย์สินในโครงการ ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART และสำหรับการลงทุนครั้งที่แปด ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี และเซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ได้นำทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4 มาจำนองเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การจำนองดังกล่าว เป็นการจำนองเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามคำมั่นที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยมีวงเงินจำนองไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สินจำนองของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) จากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART อาจจะได้รับจะเท่ากับความเสี่ยงหากไม่ได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีก 30 ปี ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ตาม 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/หรือแผนงานของผู้เชี่ยวชาญหรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง 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 อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพได้อย่างต่อเนื่อง

**5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART**

บริษัทฯ เชื่อว่าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์อาจมีความชำรุดบกพร่องซึ่งไม่ปรากฏเป็นที่ประจักษ์ทำให้ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในเอกสาร รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่



สามารถกำหนดให้แนชดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHART มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ WHART อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

#### **6) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง**

กองทรัสต์ WHART มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART อาจส่งผลให้อัตราการเช่าของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

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

#### **7) ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป**

เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART บางโครงการ มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าหลักเพียงบางราย และสัญญาเช่ากับผู้เช่าหลักบางรายมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้เช่าหลักในการเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนด โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าภายในระยะเวลาที่กำหนดจะถือว่าไม่เป็นการผิดสัญญาและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ดังนั้น หากผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้ประกอบการดังกล่าวได้ จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ 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 นั้น บางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 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 หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ทันทีหรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน 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 อาลีบาบา สมาร์ท ฮับ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท ยูนิลีเวอร์ จำกัด เป็นต้น ดังนั้น ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้น้อย

**9) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจาก คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่างๆ 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 และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ WHART ชนะคดี กองทรัสต์ WHART อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

**10) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด**

เนื่องด้วยทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิอยู่ ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาลิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และการฐานะการเงินของกองทรัสต์ WHART และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ได้

**11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit**

ณ สิ้นปี 2568 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 52 ของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit สร้างขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าเฉพาะราย คุณลักษณะของคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit จึงมีลักษณะเฉพาะเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ารายนั้นๆ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่ารายดังกล่าวไม่ต่ออายุการเช่า กองทรัสต์ WHART จึงอาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทันที โดยอาจต้องใช้เวลานานในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีความต้องการคลังสินค้าแบบ 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 ผู้เช่าจะต้องมีกระบวนการจัดหาซึ่งมีขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อน และต้องใช้เวลา นับตั้งแต่การจัดหาทำเลที่ตั้งและต้นทุนที่เหมาะสม ทำความตกลงกับผู้ให้เช่ารายใหม่ ตรวจสอบคุณลักษณะและแบบการก่อสร้างของคลังสินค้าว่าเป็นไปตามความต้องการหรือไม่ ในขณะที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ของกองทรัสต์ WHART ที่ผู้เช่าเช่าอยู่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอยู่แล้ว ทั้งในด้านคุณลักษณะและทำเลที่ตั้ง ทั้งการต่ออายุสัญญาเช่ามิได้ยุ่งยากซับซ้อนและสามารถดำเนินการในระยะเวลาอันสั้น เท่าที่ผ่านมา ผู้เช่าคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ส่วนใหญ่ตกลงต่ออายุการเช่ากับกองทรัสต์ WHART

ในกรณีที่มีผู้สนใจจะเช่าคลังสินค้าแบบ 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

ตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าในบางโครงการได้ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

### (1) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีทั่วไป

สัญญาเช่ากับผู้เช่าบางส่วนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ โครงการคัมบลิเวสเอ ฟรีโซน แพลทอรี ะยอง กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการพิจารณาในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ทำให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด

ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ WHART ไม่ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและอาจถูกเรียกร้องค่าเสียหาย และหากกองทรัสต์ WHART ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สูญเสียค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากผู้เช่า และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะ

ได้รับชำระค่าซื้อขายทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อขายทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว

(2) สิทธิในการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่าก่อน ในกรณีผู้ให้เช่าจะจำหน่ายทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการดัตช์วเฮเอ โรคคิง แฟคทอรี จะต้องผูกพันตามเงื่อนไขสัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการดัตช์วเฮเอ โรคคิง แฟคทอรี ซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือมีผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่าและผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในราคาไม่ต่ำกว่าที่ผู้สนใจเสนอซื้อ ดังนั้น หากกองทรัสต์ WHART ต้องการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าในโครงการดัตช์วเฮเอ โรคคิง แฟคทอรี กองทรัสต์ WHART จะต้องดำเนินการเสนอขายให้แก่ผู้เช่าในโครงการดังกล่าวก่อน และกองทรัสต์ WHART จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อผู้เช่าปฏิเสธไม่ใช้สิทธิภายใต้ข้อสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดสิทธิในการปฏิเสธก่อนของผู้เช่า แต่ข้อสัญญาก็ได้กำหนดให้ในกรณีที่ผู้เช่าต้องการจะใช้สิทธินั้น ราคาและเงื่อนไขที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จะต้องไม่ด้อยกว่าราคาที่และเงื่อนไขที่บุคคลภายนอกเสนอ

(3) สิทธิในการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการดัตช์วเฮเอ ดีทีเอส แดริคเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีเอสเอ็มส์ กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยแจ้งข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 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 อย่างไรก็ตาม ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะได้รับชำระค่าซื้อขายทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อขายทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว และอาจนำเงินที่ได้มา ไปลงทุนในทรัพย์สินต่อไป

13) **ความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่หลังคามืดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา**

ในกรณีที่ดัตช์วเฮเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคา และ/หรือ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ดัตช์วเฮเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาได้แล้วก็ตาม กองทรัสต์ WHART ยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าอาจผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าอันเป็นผลให้สัญญาเช่า

พื้นที่หลังคาสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART จะขาดรายได้จากการให้เช่าพื้นที่หลังคาได้ อย่างไรก็ตาม 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

ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่หลังคาที่ให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้ดำเนินการเสริมความแข็งแรงของหลังคา และ/หรือ ได้มีการออกแบบโครงสร้างหลังคา และดำเนินการก่อสร้างหลังคาภายใต้สมมติฐานทางวิศวกรรมในปัจจุบัน เพื่อรองรับการนำพื้นที่หลังคาไปผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาได้ทันทีที่สามารถเริ่มดำเนินการได้

#### 14) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน

##### (1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง

ทางเข้าออกของโครงการ ดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถเข้าออกโครงการผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ นอกจากนี้ ที่ดินที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้นเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม 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 อย่างไรก็ตาม การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจกำหนดเงื่อนไขอย่างใด ๆ สำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินโครงการ ในการอนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าว ตามที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเห็นสมควร บริษัทฯ เห็นว่าเนื่องจากที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้เป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะดังกล่าวเป็นแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะ

เช่นเดียวกัน ดังนั้น หากการรถไฟแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขสำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยน่าจะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวต่อผู้รับอนุญาตรายอื่นอย่างเท่าเทียมกัน มิได้เลือกกำหนดเงื่อนไขเฉพาะกรณีของกองทรัสต์ WHART เท่านั้น

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

ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว ต่อมาการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่บักเสापาดสายไฟฟ้าแก่กองทรัสต์ 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 ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้จากโครงการดังกล่าว

- (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 35 และโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2

สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 35 และโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าของที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าว โดยจะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ในกรณีของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 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 ลงทุนในสิทธิการเช่า ดังนั้น ในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่เข้าสู่ทางสาธารณะซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในโครงการดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 3 ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่กองทรัสต์ WHART ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม

สำหรับโครงการ ดัมบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจกต์ 2 เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก เป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว จึงได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง และกองทรัสต์ WHART โดยในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดัมบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจกต์ 2 เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ 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 หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงทุกระดับในส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนและที่ดินทางเข้าออก ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART ล่วงหน้า

(3) โครงการ ดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมบง โปรเจกต์ 2

สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แพลมบง โปรเจกต์ 2 ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกนั้น จะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการ



เช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจกต์ 2 กองทรัสต์ WHART ลงทุนโดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน กับ บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน มาจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีได้ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออก อย่างไรก็ดี เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออกเป็นบุคคลเดียวกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว และได้มีการจดทะเบียนก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไว้ก่อนแล้ว 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) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร A)

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

(5) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปดนี้ ในปัจจุบัน ทางเข้าออกหลักของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3 จะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเช่นกัน ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

อย่างไรก็ดี สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 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-เคพี เอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 2 ที่ผ่านมา ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

(6) โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค

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

เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก คือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้เช่าในการใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนจนบริหารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ และได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ตามที่กล่าวข้างต้น

**15) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นการยทรัพย์**

**(1) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์**

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 อะไลแอนด์ จำกัด และสำหรับที่ดินบางส่วนได้เช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัดมาอีกทอดหนึ่ง

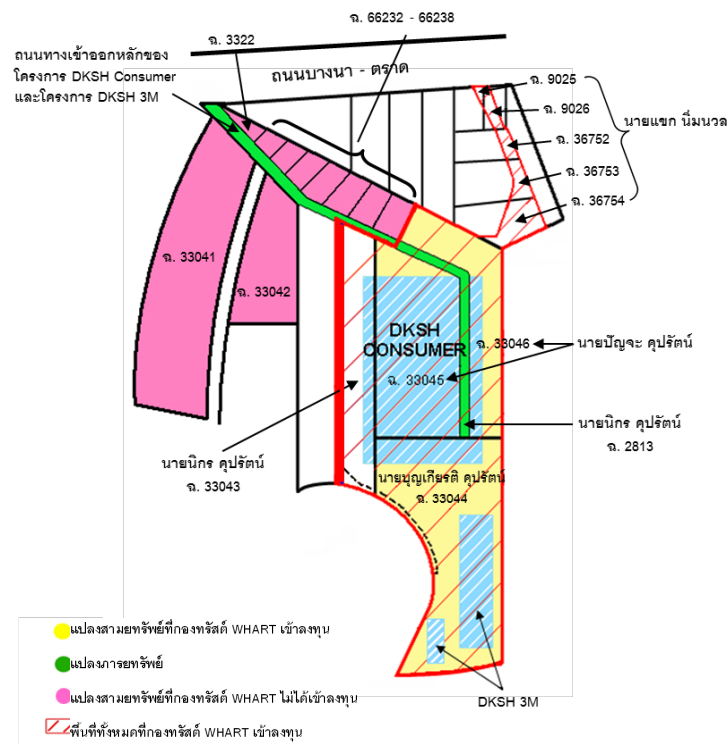
ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จึงเป็นผู้เช่าที่ดินดังต่อไปนี้

- 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 เป็นที่ดินการยทรัพย์โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 และ ที่ดินอื่นอีกจำนวน 10 โฉนด (ที่ดินสามยทรัพย์) อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ เนื่องจากเดิมที่ดินเหล่านี้เป็นที่ดินของครอบครัวคุปรัตน์ซึ่งเกิดจากการแบ่งโฉนดให้กันในเครือญาติ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 2813 ถูกแบ่งเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะสำหรับโฉนดที่ดินอื่นๆ

นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้าของโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ได้ปลูกสร้างครอบที่ดินโฉนดเลขที่ 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 อะไหล่แอนด์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยให้ผู้เช่ามีสิทธิในการปลูกสร้างอาคารต่าง ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า

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

อย่างไรก็ดี เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่ใช้ประโยชน์ในการจำหน่าย รวมถึงยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 2813 บางส่วนที่กองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า

ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงการจ่ายออม ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินแล้ว

- 2) เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์อื่นๆ ที่เหลือซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดัมบลิวเอชเอ อินทนนท์ อาทิ ขอใช้สิทธิสัญจรผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 โดยอ้างว่าเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น

อย่างไรก็ดี ในกรณีดังกล่าว เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ที่กองทรัสต์ WHART รับโอนมานั้น ไม่มีลักษณะเป็นการกระทำที่ส่งผลให้ประโยชน์แห่งการจ่ายออมของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวลดไปหรือเสื่อมความสะดวก กล่าวคือ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวยังคงสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้โดยไม่ต้องรुकล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า นอกจากนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าไม่มีช่องทางเชื่อมต่อกับทางเข้าออกหรือทางเดินรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้การยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวนั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งเป็นที่ดินการยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน หรือทางรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนบางนา – ตราด เท่านั้น

- (2) โครงการดัมบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ในโครงการดัมบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าทำสัญญากับ เซ็นทรัล ดัมบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์และ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (ผู้เช่าปัจจุบันในทรัพย์สินโครงการดัมบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4) เพื่อก่อตั้งการจ่ายออมในที่ดินบางส่วนของโครงการดัมบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ เซ็นทรัล ดัมบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ และจดทะเบียนการจ่ายออมดังกล่าว โดยพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้การจ่ายออมดังกล่าว นั้นประกอบด้วยบางส่วนของโฉนดเลขที่ 30434 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 45496 และ 45497 ตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินโครงการดัมบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4 (รวมเรียกว่า “ที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63”) และมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทาง

รถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ 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 มีได้ลงทุน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด ตกลงยินยอมด้วยการก่อตั้งภาระจำยอมและจะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

ในสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมดังกล่าวที่ได้เข้าทำในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ มีข้อกำหนดให้สิทธิแก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ ในอันที่จะดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ พื้นที่ใดๆ บนที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 (“การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์”) เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ และ ผู้เช่าของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ รวมตลอดจนผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มีได้ลงทุน และการอื่นใดตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด และ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จะร่วมกันทำการตกลงเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทดแทนในกรณีที่ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด จะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

สำหรับค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์ รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้ง 3 ฝ่ายตกลงกัน โดยจะมีส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ส่วนหนึ่ง อันอาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ การตกลงเกี่ยวกับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะคำนึงถึงสัดส่วนการใช้ประโยชน์จากที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ของแต่ละฝ่าย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่า การให้สิทธิภาระจำยอมและสิทธิในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์ ดังกล่าวแก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ แม้อาจมีความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน แต่การได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ยังคงเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม เนื่องจาก

- 1) กองทรัสต์ WHART ยังคงใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ได้ กล่าวคือ กองทรัสต์ WHART ยังคงนำที่ดินและอาคารในทรัพย์สินโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ออกให้เช่าได้ ในอัตราค่าเช่าเดิม
- 2) กองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ยังคงใช้ที่ดินการยทรัพย์สินส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกในการเข้าออกทรัพย์สินโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ได้เช่นเดิม ไม่ได้รับผลกระทบจากการให้ภาระจำยอมดังกล่าว ด้วยเหตุที่ผู้ได้สิทธิในการจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเข้าออกร่วมกับกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ) โดยไม่อาจกีดขวางการใช้ทางเข้าออกของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ ดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ได้ โดยภาระจำยอมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ หรือการเดินอุปกรณ์สื่อสาร สาธารณูปโภคต่างๆ เท่านั้น และผู้ได้สิทธิในการจำยอมดังกล่าวจะใช้ทางเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินที่ได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้
- 3) บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมกับกองทรัสต์ WHART และ เซ็นทรัล ดบลิเวเฮเอ อะไลแอนซ์ โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด โดยมีข้อตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ WHART ก่อตั้งภาระจำยอมบนทรัพย์สินโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 และบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด จะตกลงร่วมกับ เซ็นทรัล ดบลิเวเฮเอ อะไลแอนซ์ เกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์สินดังกล่าว และไม่ขอลดค่าเช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว อันทำให้กองทรัสต์ WHART ยังคงได้รับค่าเช่าในอัตราเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 อีกต่อไป การคิดค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่จะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน และด้วยเหตุที่ดินการยทรัพย์สินส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 มีจำนวนที่มีใช้สาระสำคัญ และใช้เป็นเพียงทางเข้าออก และมีได้ล้าเข้าไปในอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่าที่ดินการยทรัพย์สินส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 จึงมิได้เป็นสาระสำคัญในการต่อรองค่าเช่า และเชื่อว่าที่ดินการยทรัพย์สินส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ไม่น่าจะมีผลกระทบต่อการจัดหารายได้อย่างมีนัยสำคัญหลังจากที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดบลิเวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 แล้ว

- 4) แม้งกองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 คิดเป็นสัดส่วนที่มีใช้สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการดบลิเวเฮเอ เช่นทรล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวน่าจะไม่ใช่จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(3) โครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในโครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดังกล่าว เป็นที่ดินการยทรัพย์โดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม กล่าวคือ บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นการยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 30897, 128089 และ 128090 ตำบลและอำเภอดีียวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) รวมไปถึงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดบลิเวเฮเอ ไดวะ จดทะเบียนให้เป็นเป็นการยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 143044 ตำบลและอำเภอดีียวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ดังนั้น การลงทุนในโครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ของกองทรัสต์ WHART นั้น เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128089, 128090 และ 143044 ซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 เช่น ขอใช้สิทธิสัญจรผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ/หรือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาถึงการใช้อยู่ในที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ของเจ้าของสามยทรัพย์ที่ดินโฉนดเลขที่ 128089 และ 128090 ปรากฏว่าลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม โดยการใช้ประโยชน์การยทรัพย์ของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นมิได้รุกรล้ำเข้ามาในที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดบลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2



สตีกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจก 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 ลงทุนเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์เท่านั้น นอกจากนี้ ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ประโยชน์ในที่ดินภารยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ซึ่งเป็นที่ดินภารยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม

(4) โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A)

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในโครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A) กองทรัสต์ WHART ลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ("ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059") พร้อมอาคารจากด๊ับบลิวเอชเอ 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 การลงทุนในโครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A) ของกองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยง คือ

- 1) การใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ของด๊ับบลิวเอชเอ ไดวะตามสิทธิภาระจำยอมในการเข้าออกที่ดินสามยทรัพย์ อาจรบกวนการใช้ทางของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART
- 2) การที่กองทรัสต์ WHART จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินภาระจำยอม อาจส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้

อย่างไรก็ดี จากทั้งสองกรณีข้างต้น เนื่องจากการให้สิทธิการระจำยอม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ด๊ับบลิวเอชเอ ไดวะจะใช้ประโยชน์เกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินที่ได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ รวมถึงพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้การระจำยอมดังกล่าวยังไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร A) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวอยู่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ดังนั้น การจดทะเบียนการระจำยอมให้แก่ที่ดินข้างเคียง จึงไม่น่ากระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART จากทรัพย์สินโครงการ(อาคาร A)แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร A)

นอกจากนี้ แม้กองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินการยทรัพย์ นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้การระจำยอมเป็นสัดส่วนที่มีใช้สอยสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร A) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าวน่าจะไม่ใช่จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### **16) ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัสต์สินหลัก**

สำหรับทรัสต์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ในโครงการโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ด๊ับบลิวเอชเอ อินทนนท์ โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจกต์ 2 โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 และโครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 ซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินหรือสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน มีข้อกำหนดว่าเมื่อระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าของที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง เจ้าของที่ดินอาจตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร/สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวได้ หรือให้ดำเนินการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยกองทรัสต์ WHART จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน

ในการนี้ สำหรับโครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 และโครงการด๊ับบลิวเอชเอ 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 ในปีที่ยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าของที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์ WHART กับผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง แต่กรณีโดยทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี

#### 17) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

##### 17.1) ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้

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

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

บริษัทฯ จะแต่งตั้ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคาร คลังสินค้า สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัทฯ ดังนั้น การบริหารจัดการโครงการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ (1) การดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า (2) การติดต่อประสานงานระหว่างกองทรัสต์ WHART และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบ และนำเสนอภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องที่ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (3) การจัดหาบริษัทประกันภัย และชำระเบี้ยประกันภัย (สำหรับประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน) โดยให้กองทรัสต์

WHART เป็นผู้รับประโยชน์ และ (4) การดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance)

ทั้งนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ จะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART หรือหากบริษัท ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้ดีเทียบเท่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี บริษัท ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัท จะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัท จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

#### **17.2) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์**

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ WHART และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ WHART เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นจึงคาดว่าจะสามารถรักษาบุคลากรที่สำคัญดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

### 17.3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น

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

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะดำเนินการในการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART ดังต่อไปนี้

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงต่อกองทรัสต์ WHART ว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่า 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 โดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภท

ธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ

(ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

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

(1.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

#### 17.4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,445,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 28.35 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### 1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,325,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	140.00	ไม่เกิน 2 ปี	14 ส.ค. 2567
2	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,000.00	ไม่เกิน 2 ปี	1 ธ.ค. 2567
3	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,800.00	ไม่เกิน 4 ปี	25 ธ.ค. 2566

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	140.00	ไม่เกิน 2 ปี	14 ส.ค. 2567
2	เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,000.00	ไม่เกิน 2 ปี	1 ธ.ค. 2567
4	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,385.00	ไม่เกิน 3 ปี	8 ธ.ค. 2568

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละคงที่ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด</li> <li>- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืม</li> </ul>
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้</li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ul>
หลักประกัน	อาจมีหรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,120,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,500.00	2.70	5	14 พ.ค. 2564
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,000.00	2.50	7	26 ส.ค. 2564
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	300.00	3.00	3	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.20	4	
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	850.00	3.24	2 ปี 11 เดือน 30 วัน	30 ม.ค. 2567
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	280.00	3.15	2	9 ส.ค. 2567
		940.00	3.52	4	
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,700	3.03	3	7 ก.พ. 2568
10		900	2.14	3	28 ส.ค. 2568



ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	900	2.65	5	

**17.5) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา**

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

**17.6) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง**

ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะต้องชำระค่าเช่าในส่วนของผู้เช่าในโครงการซึ่งยังไม่มีผู้เช่า 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

**18) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

**18.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ**

ในกรณีที่สภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ เป็นต้น มีการเปลี่ยนแปลงไป อาจมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่าปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการที่ไม่ใช่สัญชาติไทยซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยสิ้นปี 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนการเช่าคำนวณตามพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่าที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ร้อยละ 61.01 ประกอบด้วย สัญชาติของ

ประเทศในยุโรปร้อยละ 23.45 สัญชาติญี่ปุ่นร้อยละ 14.61 สัญชาติของประเทศในเอเชีย (ไม่รวมไทยญี่ปุ่น ใต้หวัน และจีน) ร้อยละ 10.48 สัญชาติจีนร้อยละ 8.23 สัญชาติอเมริกันร้อยละ 2.47 สัญชาติไต้หวันร้อยละ 1.19 และ สัญชาติอื่นๆ ร้อยละ 0.58 นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

#### **18.2) ความเสี่ยงจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน**

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

#### **18.3) ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART**

ผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย เช่น

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ WHART ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่ออันตราย เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท ตลอดจนมาตรการต่างๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์ WHART โดยตรง หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม เช่น การลดลงและการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ จนส่งผลต่อการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่และนำไปสู่ผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งในที่สุดอาจส่งผลกระทบต่อผลกำไรอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและการจัดหาประโยชน์ ถ้าไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่อง และใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ ถ้าไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงแนวทาง ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบ บริษัท ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ตามความเหมาะสม

**18.4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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

**18.5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย**

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

กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับ

**18.6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย**

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวโดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งาน ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะยังจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประกัน

#### 19) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART

##### 19.1) ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ WHART ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

##### 19.2) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

##### 19.3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน

รายได้ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ WHART ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์ WHART และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

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

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

#### **19.4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์**

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ WHART ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ WHART นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้ อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดทรัพย์สินที่ลงทุนมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ความน่าสนใจในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ

กองทรัสต์ WHART เพิ่มมากขึ้น ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ว่าสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

#### **19.5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม**

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

5. **ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**

กองทรัสต์ WHART ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ที่กองทรัสต์ WHART เป็นคู่ความหรือคู่กรณี ที่อาจมีผลกระทบ  
ด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด หรือที่มี  
ผลกระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็น  
ตัวเลขได้



6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี