

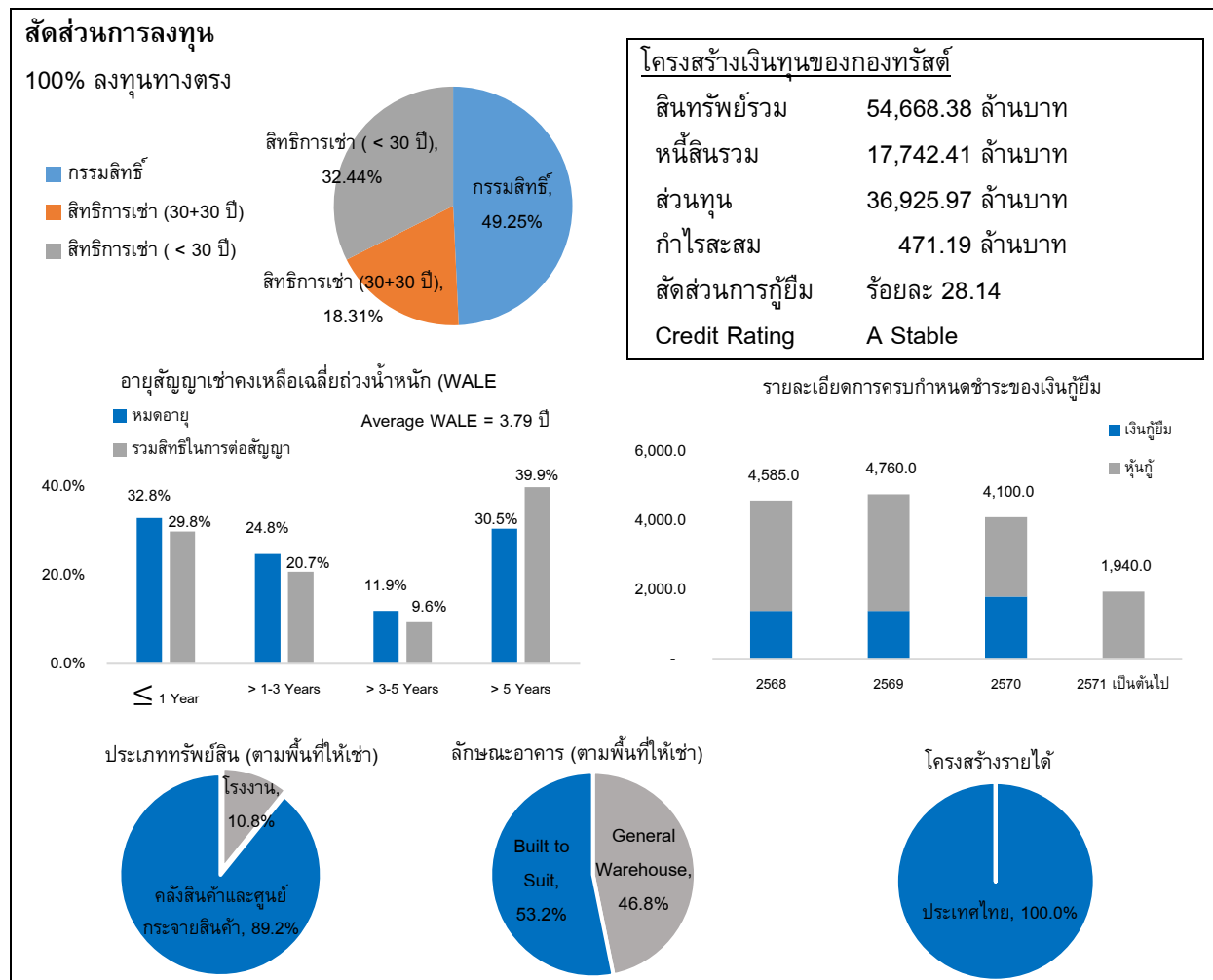
ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปอีเอส จำกัด

Market Cap	35,382.04 ล้านบาท	ราคาปิด ณ 31 ธ.ค. 2567	10.20 บาท
จำนวนหน่วย	3,468.83 ล้านหน่วย	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	36,925.97 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.6450 บาทต่อหน่วย	ทุนจดทะเบียน	31,303.04 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.0241 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	8 ธันวาคม 2557
Price/NAV	0.96 เท่า	อายุเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (WALE)	3.79 ปี



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทำเลของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ลงทุน	รูปแบบการ ลงทุน	ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ด้วย วิธีรายได้ (ล้านบาท) (Income Approach)	ผู้ประเมิน
โครงการบริเวณบางนา - ตราด	กรรมสิทธิ์	13,194.78	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด, บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพเราะซอล จำกัด, บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศ ไทย) จำกัด, บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด และ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
	สิทธิการเช่า	16,294.69	
โครงการบริเวณอยุธยา – สระบุรี	กรรมสิทธิ์	6,961.92	
	สิทธิการเช่า	3,469.30	
โครงการบริเวณ EEC (ชลบุรี - ระยอง - ฉะเชิงเทรา)	กรรมสิทธิ์	5,870.41	
	สิทธิการเช่า	5,306.96	
โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	-	
	สิทธิการเช่า	787.34	

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์
1. บริษัท ดัตช์บลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00%
2. สำนักงานประกันสังคม	465,895,144	13.43%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	175,399,466	5.06%
4. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	140,660,052	4.05%
5. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	130,718,105	3.77%

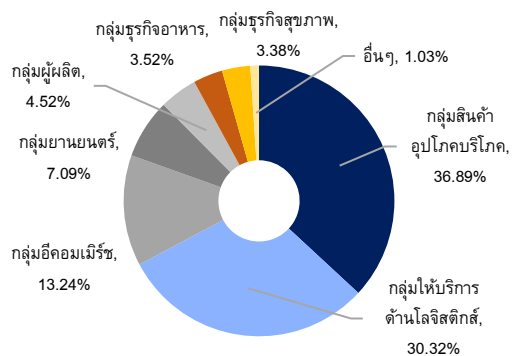
Foreign Limit : 49.00%

Current Foreign Holding : 1.32%

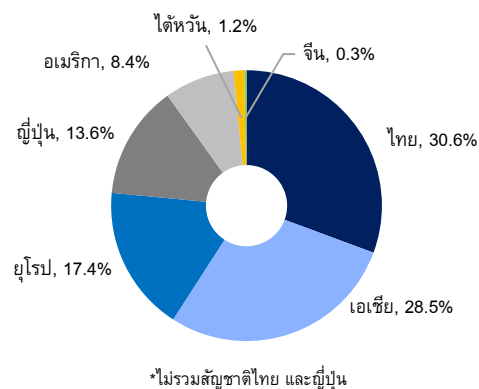
นโยบายการจ่ายเงินปันผล :	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปี บัญชี ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่ กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน เกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้	ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2561	2.1208	0.8449	2.9657
	ปี 2562	0.6649	0.0975	0.7624
	ปี 2563	0.7243	0.0335	0.7578
	ปี 2564	0.7578	-	0.7578
	ปี 2565	0.7653	-	0.7653
	ปี 2566	0.7735	-	0.7735
	ปี 2567	0.7133	0.0602	0.7735
	รวมประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน	6.5199	1.0361	7.5560

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

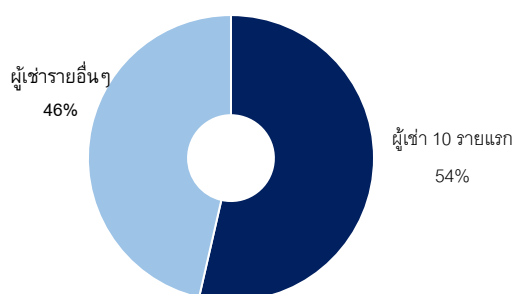


สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

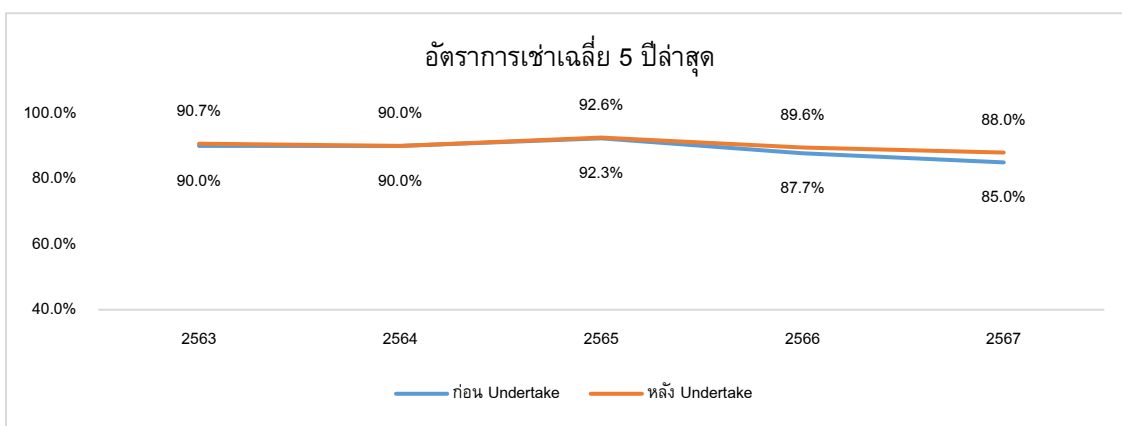


ผลการดำเนินงาน

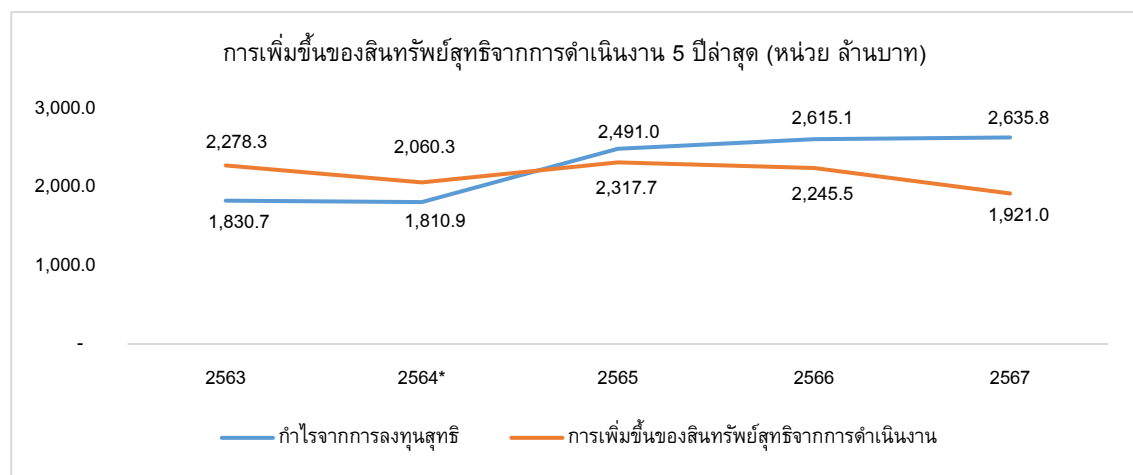
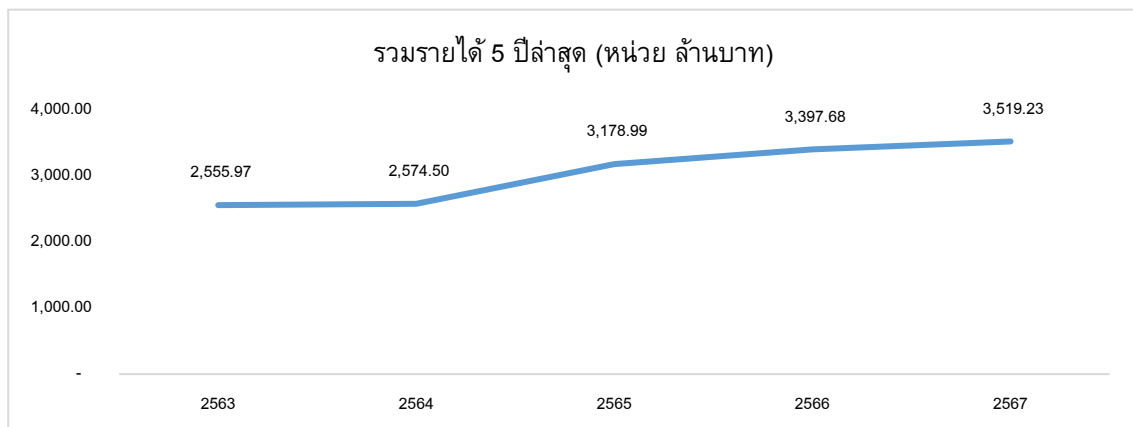
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 รายแรก



อัตราการเช่าเฉลี่ย 5 ปีล่าสุด



ผลการดำเนินงาน (ต่อ)



* ปี 2564 กองทรัสต์มีการถัวรายการการรับรู้รายได้ เนื่องจากการขายทรัพย์สินออกในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2567	2566	2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	3,356,791,154	3,307,388,287	3,127,589,696
รายได้อื่น (บาท)	162,443,036	90,289,573	51,396,368
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	365,005,942	368,459,984	363,064,891
ดอกเบี้ยจ่าย (บาท)	518,474,272	414,152,403	324,973,350
รายได้จากการลงทุนสุทธิ(บาท)	2,635,753,976	2,615,065,473	2,490,947,823
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด (บาท)	1,920,946,540	2,245,517,595	2,317,703,727
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	3,272,928,441
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.6450	10.7987	10.9744
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.5538	0.6473	0.7081
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี* (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	5.19	5.39	5.05
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม* (Interest bearing debt to total assets ratio)	30.20	29.94	28.22

* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งรวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์ WHART มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 86.6 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอุตสาหกรรมประเภทคลังสินค้าที่ร้อยละ 88.0 สำหรับกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART เป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีชื่อเสียง อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความมั่นคงและเติบโต ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย สินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 36.89 และร้อยละ 30.32 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) จำนวน 54,668.4 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าทรัพย์สินมากที่สุด มีพื้นที่เช่าภายใต้การจัดการรวม 1,886,762.83 ตารางเมตร และมีระยะเวลาสัญญาเช่าเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry) 3.79 ปี

สำหรับการบริหารจัดการทางการเงินในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 29.67 และ หุ้นกู้ ร้อยละ 70.33 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Loan-to-Value Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ระดับร้อยละ 28.14 ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ และเกิดการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 460.62 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การขาดทุนดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด และไม่ได้กระทบต่อผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ WHART

ในไตรมาสที่ 4 ปี กองทรัสต์ WHART ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นที่อัตรา 0.1960 บาท โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 และกำไรสะสมในอัตรา 0.1358 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 471 ล้านบาท และการจ่ายเงินลดทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0602 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 209 ล้านบาท ทั้งนี้ การจ่ายเงินลดทุนดังกล่าวเป็นการจ่ายเงินลดทุนจากการที่กองทรัสต์ WHART มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 28.14 โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินจำนวน 4,565,000,000 บาท และเป็นหุ้นกู้จำนวน 10,820,000,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ตามงบการเงิน)	อัตราที่เรียกเก็บ ในปี 2567 (ล้านบาท)	เพดาน % ของ NAV ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	83.20	0.75%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	31.23	0.75%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.77	0.50%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	111.88	3.00%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	39.29	ตามที่จ่ายจริง

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
 - 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 ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภาระทรัพย์สิน
 2. ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัพย์สินหลักความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART
 - 2.1. ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้
 - 2.5. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา
 - 2.6. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 3.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ
 - 3.3. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.4. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
 - 3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
 - 3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย
 - 3.7. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART
 - 4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน
 - 4.4. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์
 - 4.5. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	31,303,045,710 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	36,454,787,905 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมตลอดจนเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการ กองทรัสต์ได้นำเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้ง

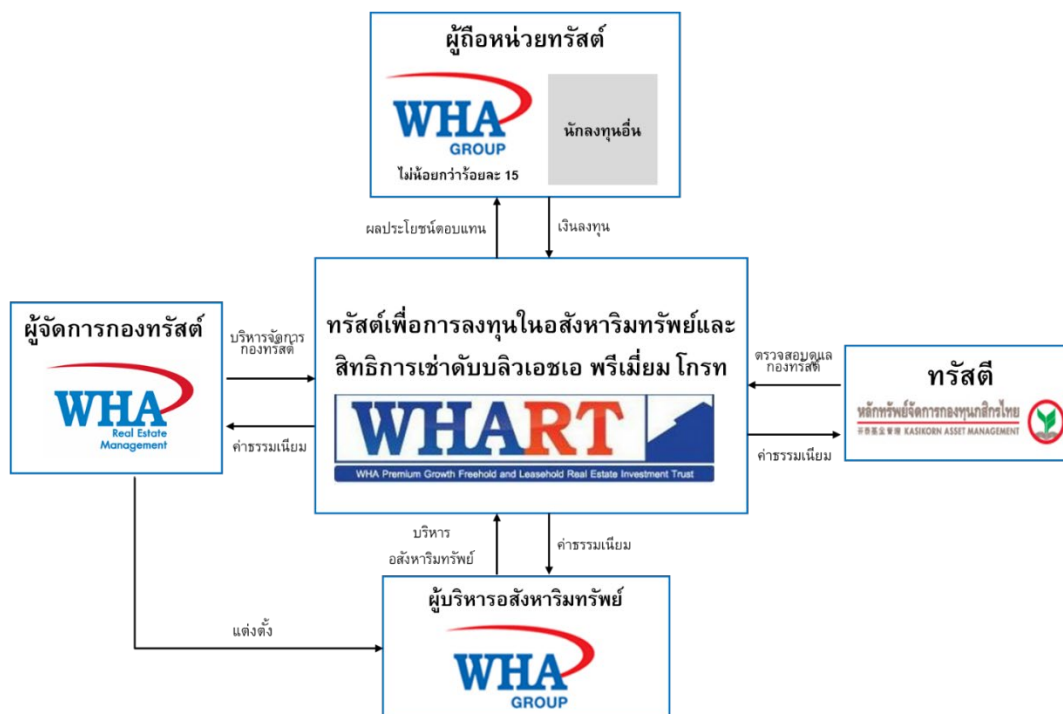
ดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ ได้แก่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใด ที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจ โรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควร สงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ในปี 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ ฟรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2567 มีมติไม่อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิ การเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

2.3. โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 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	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
1	ลงทุนครั้งแรก	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	35,093.00	1,114,600,000	2.15	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
2	ลงทุนครั้งแรก	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	72,179.48	1,270,000,000	2.45	สิทธิการเช่า	23,976.30	-
3	ลงทุนครั้งแรก	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	60,306.00	1,839,000,000	3.54	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	50,641.04	-
4	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	80,745.55	2,848,900,000	5.49	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	68,384.20	-

¹ พื้นที่เช่าระบุตามสัญญาเช่าและบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
5	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	61,434.00	1,149,100,000	2.21	สิทธิการเช่า	26,472.05	-
6	เพิ่มทุนครั้งที่ 1	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	33,018.00	948,500,000	1.83	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
7	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	63,248.25	1,525,000,000	2.94	สิทธิการเช่า	50,143.60	2,378.90
8	เพิ่มทุนครั้งที่ 2	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	95,110.00	3,069,000,000	5.91	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,986.30	1,350.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (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	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	68,725.95	1,256,350,000	2.42	สิทธิการเช่า	-	2,597.00
10	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	47,221.00	1,318,000,000	2.54	สิทธิการเช่า	37,303.80	2,340.00
11	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ ลำลูกกา	8,045.64	658,100,000	1.27	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	3,971.00	4,124.00
12	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ เจนเนอร์ลโซน แฟคทอรี ระยอง	15,568.79	671,200,000	1.29	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
13	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการคาโอ ดี.ซี.	42,310.44	1,413,490,000	2.72	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์		

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ ฟรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
14	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	38,577.00	1,088,000,000	2.10	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
15	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดบลิวเอชเอ ฟรีโซน แพลทอรี่ ระยอง	20,285.00	672,420,000	1.30	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
16	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดบลิวเอชเอ อินทนนท์	73,022.44	970,000,000	1.87	สิทธิการเช่า	-	-
17	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	52,706.84	2,242,100,000	4.32	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
18	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	36,000.00	777,000,000	1.50	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
19	ทรัพย์สินที่รับโอน จากกองทุนรวม WHAPF	โครงการดบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	55,372.40	1,552,520,000	2.99	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
20	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	14,084.00	787,340,000	1.52	สิทธิการเช่า	9,100.00	4,858.00
21	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดีเอสจีที สระบุรี	16,620.00	519,600,000	1.00	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	8,964.00
22	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2	86,223.61	2,506,200,000	4.83	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
23	เพิ่มทุนครั้งที่ 3	โครงการดบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	39,712.00	812,100,000	1.57	สิทธิการเช่า	26,112.00	-
24	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	73,049.00	2,081,180,000	4.01	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	61,482.00	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
25	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ โรดคิง แฟคทอรี	9,977.00	400,500,000	0.77	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
26	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดริคเซลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซิสเต็มส์	5,431.00	323,290,000	0.62	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
27	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปร เจก 2 (อาคาร C,E,H)	50,628.00	1,064,200,000	2.05	สิทธิการเช่า	-	-
28	เพิ่มทุนครั้งที่ 4	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	16,152.44	1,107,060,000	2.13	สิทธิการเช่า	10,000.00	2,983.29
29	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A)	19,599.00	606,510,000	1.17	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	3,055.00
30	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจก 2	44,798.00	988,560,000	1.91	สิทธิการเช่า	-	-

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ ฟรีเหมยม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
31	เพิ่มทุนครั้งที่ 5	โครงการดบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	64,407.00	1,584,900,000	3.05	สิทธิการเช่า	-	-
32	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	30,040.00	715,320,000	1.38	สิทธิการเช่า	-	-
33	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	24,150.00	490,000,000	0.94	สิทธิการเช่า	23,205.00	-
34	เพิ่มทุนครั้งที่ 6	โครงการดบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	130,139.00	4,040,900,000	7.79	สิทธิการเช่า	-	-
35	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	34,003.00	758,100,000	1.46	สิทธิการเช่า	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้า ลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
36	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี	8,151.00	277,500,000	0.53	สิทธิการเช่า	-	-
37	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	30,233.00	688,500,000	1.33	สิทธิการเช่า	-	-
38	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L, M,N)	19,796.00	493,000,000	0.95	สิทธิการเช่า	-	-
39	เพิ่มทุนครั้งที่ 7	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	67,704.00	1,830,200,000	3.53	สิทธิการเช่า	-	-
40	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	90,862.00	2,080,120,000	4.01	สิทธิการเช่า	33,477.00	-

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ ฟรีเมียม โกรท
 ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	รอบการเข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ¹ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน/สอบทาน ล่าสุด (บาท)	อัตราส่วนราคา ประเมิน/สอบทาน ล่าสุดต่อราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุดทั้งหมด (ร้อยละ)	ลักษณะการเข้า ลงทุน	พื้นที่หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่ลาน จอดรถ (ตร.ม.)
41	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	24,310.00	695,000,000	1.34	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	-	-
42	เพิ่มทุนครั้งที่ 8	โครงการดบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	27,724.00	652,040,000	1.26	สิทธิการเช่า	2,989.00	-
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด			1,886,762.83	51,885,400,000	100.00		487,243.29	32,650.19

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 7 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 16 ปี 7 เดือน 4 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	15 ธันวาคม 2557 (ลงทุนครั้งแรก)

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

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

(4) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4

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

(5) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือ 17 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	29 ธันวาคม 2558 (เพิ่มทุนครั้งที่ 1)

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

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

(7) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่าลานจอดรถ พื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 18 ปี 3 เดือน 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	7 ธันวาคม 2559 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)

(8) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 14 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือ 16 ปี 10 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร พื้นที่เช่าหลังคา พื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

(11) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา

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

(12) โครงการดับบลิวเอชเอ เจเนอรัลโซน แฟคทอรี ระยอง

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

(13) โครงการคาโอ ดี.ซี.

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

(14) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี

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

(15) โครงการดับบลิวเอชเอ 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)

(16) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลศรีระจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 14 ปี 1 เดือน 6 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	29 พฤศจิกายน 2560 (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF)

(17) โครงการศรีเพชร ดี.ซี.

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

(18) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน

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

(19) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 11 เดือน 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

(21) โครงการดีเอสจีที สระบุรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอนองแคว จังหวัดสระบุรี

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

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

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

(23) 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 งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 19 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566)
วันที่เข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2561 (เพิ่มทุนครั้งที่ 3)

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

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

(25) โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคิ่ง 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)

(26) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีส์เท็มส์

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)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วง และสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ จากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี 10 เดือน 29 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	11 ธันวาคม 2562 (เพิ่มทุนครั้งที่ 4)

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

(30) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 5 เดือน 8 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่า สิทธิการแบ่งเช่า และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง จากดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 11 เดือน 2 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	3 ธันวาคม 2563 (เพิ่มทุนครั้งที่ 5)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

หัวข้อ	รายละเอียด
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(33) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

(34) โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ จาก ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งและกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 1 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมคำมั่นของ ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่เข้าลงทุน	2 ธันวาคม 2564 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(36) โครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่ให้สิทธิการเช่า WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

หัวข้อ	รายละเอียด
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 5 หลัง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการแบ่งเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี 3 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และ สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี 11 เดือน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) พร้อมค้ำประกันของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
วันที่ลงทุน	1 ธันวาคม 2565 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7)

(40) โครงการฉบับลิวเอชเอ 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 และกรรมสิทธิในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 24 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8)

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

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

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ และกรรมสิทธิในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน 28 วัน (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
วันที่เข้าลงทุน	25 ธันวาคม 2566 (ลงทุนครั้งที่ 8)

2.4.2. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 2.4.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ในการประเมินมูลค่าและสอบทานการประเมินมูลค่าสำหรับปี 2567 โดยบริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

สรุปสมมติฐานสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบริเวณบางนา-ตราด

สมมติฐาน	ปี 2567	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 80 – 95	ร้อยละ 95 – 100
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	170 – 245 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	162 – 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00 - 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(2) โครงการบริเวณชลบุรี-ระยอง

สมมติฐาน	ปี 2567	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 90 – 100	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	160 – 260 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	175 – 205 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(3) โครงการบริเวณอยุธยา-สระบุรี

สมมติฐาน	ปี 2567	
ระยะเวลาการประเมินค่า	กรรมสิทธิ์ (Freehold)	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 70 – 95	ร้อยละ 90 – 95
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	125 – 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	155 – 175 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.25 – 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00	-

(4) โครงการบริเวณพระราม 2 จังหวัดสมุทรสาคร

สมมติฐาน	ปี 2567
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่า (Leasehold)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ 60 – 100

สมมติฐาน	ปี 2567
อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะนำมาใช้ในการคำนวณภายหลัง สัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง	305 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในตลาด	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50

หมายเหตุ:

- 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 - 2 จากกระแสรายได้รวม ค่ากันสারণสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 1 จากกระแสรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้เป็น จำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) สำหรับ โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. มีสมมติฐานในส่วนของค่าเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อ ปักเสาคาดสายไฟฟ้า อ้างอิงตามสัญญาเช่าล่าสุด โดยกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 5 ต่อปี

2.4.3. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

-ไม่มี-

2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ WHART มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักด้วยการนำพื้นที่ของ ทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่าโดยตรง โดย การทำสัญญาเช่าดังกล่าวจะสอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับจาก การลงทุนในทรัพย์สินหลัก ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเป็นรายได้ที่กองทรัสต์ WHART จะ ได้รับจากการปล่อยเช่าอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ สำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้ เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะได้รับค่าเช่า เพิ่มเติมจากการปล่อยเช่าลานจอดรถและการปล่อยเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงโซลาร์ เซลล์เพื่อการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (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 และอาคารโรงงานของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบอาคาร

ประเภทอาคาร	ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2567	
	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คลังสินค้า	1,683,001.20	89.20
โรงงาน	203,761.63	10.80
รวม	1,886,762.83	100.00

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

2.1) 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

สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของกองทรัสต์เป็นโครงการประเภท Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว มากกว่า 3 ปี ในขณะที่สัญญาเช่าของโครงการประเภท General Warehouse จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นกว่า ซึ่งมีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit นอกจากนี้ โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัสต์สินส่วนกลางในโครงการ 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 2567	
	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
Built-to-Suit	1,004,127.45	53.22
General Warehouse	882,635.38	46.78
รวม	1,886,762.83	100.00

2) พื้นที่หลังคาให้เช่าเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop)

การให้เช่าพื้นที่หลังคาของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART เป็นดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าหลังคาทั้งหมด (ร้อยละ)
ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2567		
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	23,976.30	4.92
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 1	50,641.04	10.39
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	68,384.20	14.03
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	26,472.05	5.43

โครงการ	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เทียบกับพื้นที่เช่าหลังคา ทั้งหมด (ร้อยละ)
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	50,143.60	10.29
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	59,986.30	12.31
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	37,303.80	7.66
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	3,971.00	0.81
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	9,100.00	1.87
โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	26,112.00	5.36
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	61,482.00	12.62
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	10,000.00	2.05
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	23,205.00	4.76
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	33,477.00	6.87
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	2,989.00	0.61
รวม	487,243.29	100.00

2.5.3. ลักษณะผู้เช่าทรัพย์สิน

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

- 1) ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics Providers: 3PLs)
ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารและจัดการด้านโลจิสติกส์ โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช้ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 2) ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าอุปโภค และบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods – FMCG)
ผู้เช่ากลุ่มนี้เช่าคลังสินค้า ใช้เป็นที่เก็บสินค้า เพื่อกระจายสินค้าไปยังส่วนต่างๆ ของประเทศ ซึ่งจะเน้นเช่าคลังสินค้าในทำเลยุทธศาสตร์การขนส่งของประเทศ เช่น ท่าเลอบางนา-ตราด และท่าเลอยุธยา - สระบุรี เพื่อกระจายสินค้าไปยังสาขาต่างๆ ได้อย่างสะดวก และรวดเร็ว ทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย
- 3) ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)
ตามแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีการซื้อสินค้าผ่านทางช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เพิ่มขึ้น โดยผู้เช่ากลุ่มนี้จะเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อเก็บสินค้าทั้งจากผู้ประกอบการรายย่อยและรายใหญ่ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ และกระจายสินค้าไปยังผู้บริโภคที่สั่งซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ โดยจัดส่งทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2567	
	พื้นที่เช่าอาคาร ¹ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไป อย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)	602,813.38	36.89
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	495,443.98	30.32
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	216,410.00	13.24
ธุรกิจยานยนต์ (Automotive)	115,855.80	7.09
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)	73,903.69	4.52
อาหาร (Food Chain)	57,537.94	3.52
กลุ่มสุขภาพ (Healthcare)	55,166.84	3.38
ผู้ประกอบการอื่นๆ	16,837.96	1.03
รวม	1,633,969.59	100.00

หมายเหตุ:

¹ ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตก
ลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่าง
ขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า

สัญชาติของผู้เช่า / บริษัทแม่ของผู้เช่า	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2567	
	พื้นที่เช่าอาคาร ¹ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไทย	500,719.77	30.64
เอเชีย ²	465,252.87	28.47
ยุโรป	284,147.37	17.39
ญี่ปุ่น	221,842.26	13.58
สหรัฐอเมริกา	137,144.32	8.39
ไต้หวัน	20,285.00	1.24
จีน	4,578.00	0.28

สัญชาติของผู้เช่า / บริษัทแม่ของผู้เช่า	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2567	
	พื้นที่เช่าอาคาร ¹ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รวม	1,633,969.59	100.00

หมายเหตุ:

¹ ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตก
ลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่าง
ขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

² ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยและญี่ปุ่น

ทั้งนี้ ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ยของสัญญาเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ถัว
เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามขนาดของพื้นที่เช่าแต่ละโครงการ (Weighted Average Lease Expiry: WALE)
เท่ากับประมาณ 3.79 ปี โดยหากคำนวณรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า ระยะเวลาคงเหลือของ
สัญญาเช่าเฉลี่ยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเท่ากับ 6.42 ปี (คำนวณ ณ วันที่ 31
ธันวาคม 2567)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือ ของสัญญาเช่า	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2567	
	พื้นที่เช่าอาคาร ¹ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	536,274.92	32.82
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	405,065.69	24.79
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	194,505.86	11.90
มากกว่า 5 ปี	498,123.12	30.49
รวม	1,633,969.59	100.00

หมายเหตุ:

¹ ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
ตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่
ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) และไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

รายละเอียดแสดงรายชื่อผู้เช่า 10 รายแรกที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยคิดเป็น
สัดส่วนที่พื้นที่เช่าร้อยละ 53.59 เทียบจากพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่มีผู้เช่า

ลำดับ	สัญญาเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ณ 31 ธันวาคม 2567
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด
3	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ทฮับ ไทยแลนด์ จำกัด
4	บริษัท ซีโน แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
5	บริษัท ซ้อปปี เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
8	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย)
9	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด
10	บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเช่าในอดีตของทรัพย์สินหลัก

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน 5 ปีย้อนหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

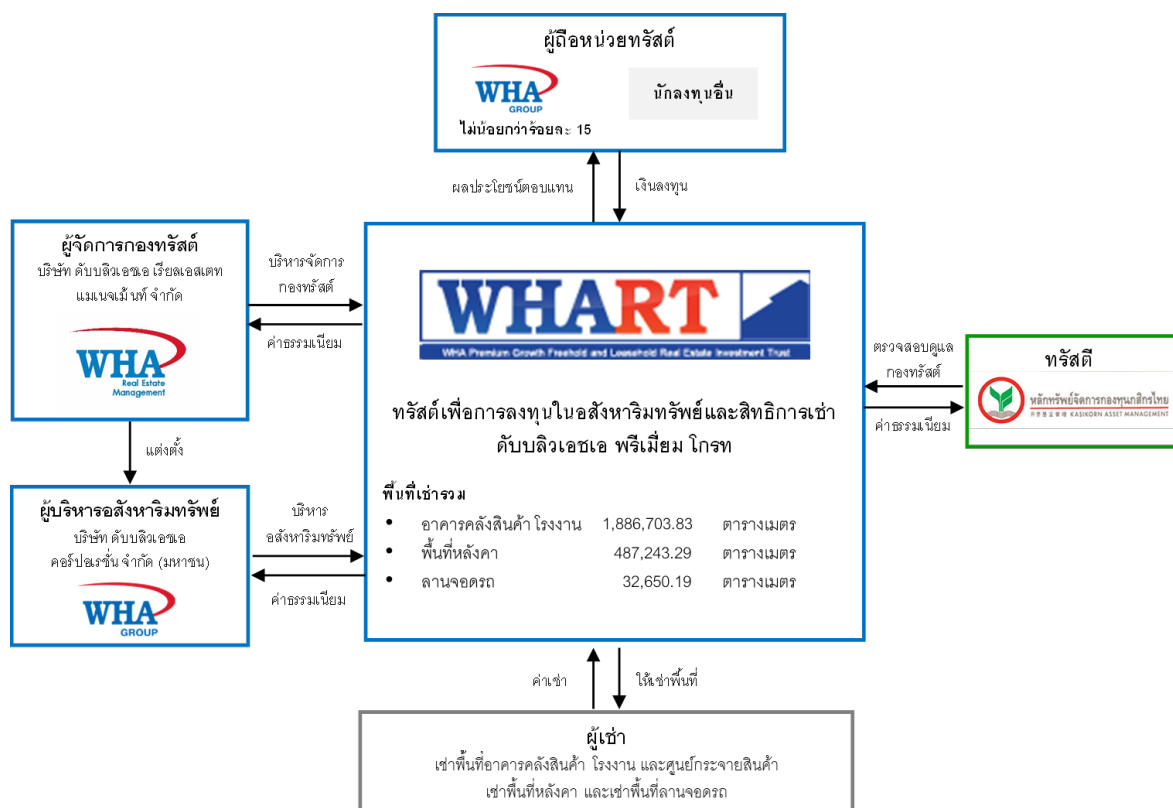
ปี พ.ศ.	2563	2564	2565	2566	2567
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (ก่อน undertake) ¹	90.0%	90.0%	92.3%	88.0%	84.9%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี (หลัง undertake) ¹	90.7%	90.0%	92.6%	90.0%	87.8%

หมายเหตุ:

¹ ตารางข้างต้นแสดงอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดปี โดยคำนวณจากพื้นที่ให้เช่าเฉพาะส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่า ไม่รวมพื้นที่เช่าของลานจอดรถและส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการขององค์กร

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



1) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

ฉบับลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงที่จะรับประกัน การชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า คิดเป็นรายได้ของกองทรัสต์จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รอบการ เข้าลงทุน	ชื่อโครงการ	พื้นที่ที่รับประกัน (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาภายใต้ สัญญาตกลงกระทำ การ
1	เพิ่มทุน ครั้งที่ 6	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	14,519.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน ¹
2	เพิ่มทุน ครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B, C, D)	14,344.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน ²
3	เพิ่มทุน ครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	21,039.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน ²
4	เพิ่มทุน ครั้งที่ 7	โครงการดับบลิวเอชเอ-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 ²
5	เพิ่มทุน ครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	26,212.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน ³
6	เพิ่มทุน ครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลม ฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	12,969.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน ³
7	เพิ่มทุน ครั้งที่ 8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	1,972.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน ³
			25,752.00	เป็นไปตาม สัญญาตกลง กระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สิน ³

¹ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) วันที่ 2 ธันวาคม 2564

² กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 (เพิ่มทุนครั้งที่ 7) วันที่ 1 ธันวาคม 2565

³ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (เพิ่มทุนครั้งที่ 8) วันที่ 25 ธันวาคม 2566

2) การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	ผลต่าง (ร้อยละ)
รายได้จากสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคารโครงการ	111.64	49.65	124.85
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	16.78	15.36	9.24

3) ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ และ สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

รายการ	อันดับความน่าเชื่อถือ
อันดับเครดิตองค์กร	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต	Stable

หมายเหตุ: ข้อมูลจาก Tris Rating ครั้งที่ 203/2567 ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2567

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2565 - 2567

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์รวม	86,302	90,225	101,541
หนี้สินรวม	50,690	52,903	63,030
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	32,050	33,487	34,832
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,562	3,835	3,679
รวมส่วนของผู้เจ้าของ	35,612	37,322	38,511
รวมหนี้สินและส่วนของผู้เจ้าของ	86,302	90,225	101,541

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,031	2,191	2,604
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,733	10,479	6,454
รายได้จากการขายสินค้า	1,965	2,204	2,277

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)
รวมรายได้	13,729	14,875	11,335
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,056)	(1,130)	(1,377)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(5,362)	(5,531)	(2,511)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(1,174)	(1,307)	(1,326)
กำไรขั้นต้น	6,137	6,908	6,120
รายได้อื่น	1,253	644	1,271
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(407)	(465)	(363)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,575)	(1,640)	(1,607)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,126)	(1,235)	(1,378)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	585	1,496	1,736
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,867	5,708	5,779
ภาษีเงินได้	(546)	(659)	(977)
กำไรสำหรับปี	4,321	5,050	4,802
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(312)	(512)	(312)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	4,010	4,538	4,490

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-65 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-66 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-67 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	4,422	4,998	2,926
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(39)	(3,767)	(5,050)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(818)	(1,914)	3,854
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	3,565	(683)	1,730
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	3,573	7,148	6,450
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	(15)	(4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	7,148	6,450	8,176

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้น ได้รับการตรวจสอบโดยคุณชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และคุณบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สำหรับปี 2567 มีดังนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจและบริษัท

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้เปิดเผยว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 และ 2.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยได้รับแรงสนับสนุนต่อเนื่องจากการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน รวมทั้งการส่งออกสินค้าหมวดอิเล็กทรอนิกส์และหมวดเครื่องจักรที่มีแนวโน้มดีขึ้นตามวัฏจักรสินค้าเทคโนโลยี ทั้งนี้ การขยายตัวของเศรษฐกิจมีความแตกต่างกันในแต่ละภาคส่วน โดยภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้น แต่ SMEs และภาคอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังถูกกดดันจากความสามารถในการแข่งขันที่ลดลง ส่งผลให้การฟื้นตัวของรายได้ครัวเรือนยังไม่ทั่วถึง โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 2.25 ต่อปี โดยเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกับศักยภาพ เงินเฟ้อที่โน้มเข้าสู่กรอบเป้าหมาย และการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว ทางด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และ 1.1 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.6 และ 1.0 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ

ในขณะที่รายงานล่าสุดของ SCB EIC เศรษฐกิจไทยไตรมาสสุดท้ายปีนี้มีแนวโน้มขยายตัวดี แต่ปีหน้าจะเจอแรงกดดันจาก Trump 2.0 โดยเฉพาะครึ่งปีหลัง เพราะไทยมีความเสี่ยงสูงที่จะถูกขึ้นภาษีนำเข้าจากสหรัฐฯ ด้านแรงส่งการส่งออกและการใช้จ่ายภาครัฐที่ต่อเนื่อง รวมถึงการท่องเที่ยวจะช่วยสนับสนุนให้เศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวได้ 2.7% นอกจากนี้ ปัญหา China's overcapacity จะกดดันความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยทั้งตลาดในและนอกประเทศ ส่งผลให้การส่งออกไทยเริ่มชะลอตัว ช้าเติมภาคการผลิตอุตสาหกรรมที่ยังไม่ฟื้นตัว ท่ามกลางแรงกระตุ้นการคลังที่จะออกมาเพิ่มเติมในปีหน้า โดย SCB EIC ประเมิน กนง. จะลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีกครั้ง 0.25% ในเดือน ก.พ. 2568 ไปอยู่ที่ 2.0% และคงไปตลอดช่วงที่เหลือของปี สำหรับประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของปี 2567 และ 2568 อยู่ที่ระดับ 0.6% และ 1.0% ตามลำดับ

ในขณะที่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดจีดีพีปี 2568 โตช้าลงมาที่ 2.4% จากแรงส่งจากการท่องเที่ยวที่ลดลงตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าใกล้ระดับก่อนโควิด เช่นกันกับส่งออกที่คาดว่าจะโตช้าลงจากผลกระทบสงครามการค้าทั้งทางตรงผ่านตลาดส่งออกสหรัฐฯ และทางอ้อมผ่านตลาดอื่นๆ ที่ต้องแข่งขันกับสินค้าจีน อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาครัฐขยายตัวดีกว่าปีที่ผ่านมาจากเม็ดเงินเบิกจ่ายงบประมาณที่ต่อเนื่อง ในขณะที่การลงทุนเอกชนปรับตัวดีขึ้นจากปี 2567 ที่หดตัว สอดคล้องไปกับ FDI's ที่เข้ามาในอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดในปี 2568 มีความเป็นไปได้ที่ กนง. อาจปรับลดดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มเติมอีกราว 2 ครั้ง (ดอกเบี้ยนโยบายปัจจุบันอยู่ที่ระดับ 2.25%) ท่ามกลางความเสี่ยงเศรษฐกิจที่สูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากมาตรการทางการค้าของสหรัฐฯ ขณะที่ในปี 2568 คาดอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 0.7% เนื่องจากราคาระลอกใหม่ในประเทศมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ใกล้เคียงระดับเดิมขณะที่ฐานในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 อยู่ในระดับต่ำ

สำหรับประเทศเวียดนาม สำนักงานสถิติแห่งชาติเวียดนาม (GSO) เปิดเผยว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของเวียดนาม ปี 2567 ขยายตัว 7.09% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งสูงกว่า 5.05% เมื่อเทียบกับปี 2566 ได้รับแรงหนุนจากการส่งออกที่แข็งแกร่งและการไหลเข้าของเม็ดเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) โดยหากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือ FDI ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศเวียดนามจะพบว่าในปี 2567 มีมูลค่า 38,226 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ลดลง 3.0% จากปีที่แล้ว โดยทางศูนย์วิจัยกสิกรไทยประเมินทิศทางเศรษฐกิจเวียดนามคาด GDP ปี 2568 โต 6.8% ท่ามกลางความเสี่ยงสงครามการค้ารอบใหม่

ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน

สำหรับภาวะการส่งเสริมการลงทุนปี 2567 มีการเติบโตอย่างมากและสูงสุดเป็นประวัติการณ์ มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริม รวมทั้งสิ้น 3,137 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 40 และมีมูลค่าเงินลงทุน 1,138,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สูงสุดในรอบ 10 ปี ตอกย้ำถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่เห็นว่าประเทศไทยมีความพร้อม ทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน พื้นที่รองรับอุตสาหกรรม ไฟฟ้าที่มีความเสถียรและมีศักยภาพด้านพลังงานสะอาด บุคลากรที่มีคุณภาพ ชั่วพยายเซนที่ครบวงจร ต้นทุนการประกอบธุรกิจที่เหมาะสม มาตรการสนับสนุนต่างๆของรัฐบาล โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง เช่น เซมิคอนดักเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ขั้นสูง เครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะ ดาต้าเซ็นเตอร์และบริการคลาวด์ที่รองรับเทคโนโลยี AI และดิจิทัลขั้นสูง ยานยนต์ไฟฟ้าและชิ้นส่วนสำคัญ และอุตสาหกรรมเทคโนโลยีชีวภาพ ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านี้จะมีความสำคัญต่อการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจไทย ช่วยต่อยอดฐานอุตสาหกรรมเดิมให้มั่นคง สร้างมูลค่าจากเทคโนโลยีสมัยใหม่ สร้างงาน และสร้างโอกาสให้ผู้ประกอบการไทย สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมาย มีจำนวน 1,616 โครงการ มูลค่ารวม 786,618 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69 ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น โดยส่วนมากเป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล (มูลค่าเงินลงทุนรวม 243,308 ล้านบาท) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า (มูลค่าเงินลงทุนรวม 231,710 ล้านบาท) อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน (มูลค่าเงินลงทุนรวม 102,366 ล้านบาท) อุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร (มูลค่าเงินลงทุนรวม 87,646 ล้านบาท) และอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ (มูลค่าเงินลงทุนรวม 49,061 ล้านบาท) ตามลำดับ

สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในปี 2567 มีจำนวน 2,050 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เงินลงทุน 832,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 โดยโครงการจากสิงคโปร์มีเงินลงทุนมากที่สุด 357,540 ล้านบาท 305 โครงการ รองลงมาจีน 174,638 ล้านบาท 810 โครงการ รองลงมาฮ่องกง 82,266 ล้านบาท 177 โครงการ รองลงมาไต้หวัน 49,967 ล้านบาท 126 โครงการ และญี่ปุ่น 49,148 ล้านบาท 271 โครงการ ตามลำดับ ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนของสิงคโปร์ที่สูงขึ้นมาก เกิดจากการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่มีบริษัทแม่เป็นสัญชาติจีนและสหรัฐอเมริกา สำหรับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีการขอรับการส่งเสริม จำนวน 1,315 โครงการ เป็นมูลค่าเงินลงทุน 504,945 ล้านบาท

สำหรับประเทศเวียดนาม การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มียอดรวมเงินทุนจดทะเบียน (Registered Capital) ทั้งสิ้น 38,226 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ลดลงร้อยละ 3.0) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

โดยแบ่งเป็น (1) โครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 3,375 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 19,731 ล้านบาท เหรียญสหรัฐ (ลดลงร้อยละ 7.6) (2) โครงการปรับปรุงเพิ่มเงินทุนรวมทั้งสิ้น 1,539 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2) คิดเป็นเงินทุนจดทะเบียน 13,957 ล้านบาท เหรียญสหรัฐ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.4) และ (3) เงินทุนจดทะเบียนสำหรับการซื้อหุ้นจำนวน 3,502 รายการ (ลดลงร้อยละ 2.4) คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 4,538 ล้านบาท เหรียญสหรัฐ (ลดลงร้อยละ 48.2) ทั้งนี้ โครงการลงทุนจากต่างชาติมีการเบิกจ่ายเงินทุน (Realized Capital) ในปี 2567 รวมทั้งสิ้น 25,351 ล้านบาท เหรียญสหรัฐ

ภาพรวมของบริษัท ในปี 2567

ธุรกิจโลจิสติกส์ ในปี 2567 มีการเติบโตต่อเนื่อง โดยได้ลงนามสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit และโรงงาน/คลังสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มรวม 162,177 ตร.ม. และมีสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้ผลตอบแทนสูง 115,511 ตร.ม. ส่งผลให้มีพื้นที่คลังสินค้าภายใต้การถือครองและบริหารทั้งหมด 3,108,190 ตร.ม. ด้วยความต้องการพื้นที่เช่าที่ยังสูงต่อเนื่อง ในปี 2568 บริษัทฯ จึงเร่งพัฒนาโครงการใหม่ สำหรับประเทศไทย ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีแผนขยายโครงการสำคัญในทำเลที่มีศักยภาพรวมพื้นที่กว่า 380,000 ตร.ม. สำหรับการลงทุนที่ประเทศเวียดนาม โครงการคลังสินค้าโลจิสติกส์แห่งแรกขนาด 37,000 ตร.ม. ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการต้นปี 2568 นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัด Thanh Hoa เพื่อศึกษาการพัฒนาโครงการโลจิสติกส์ในพื้นที่ 300 ไร่

ในส่วน บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (WGCL) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ประกาศมุ่งสู่การยกระดับจาก 3PL เป็น 4PL โดยอาศัยจุดแข็งและความเชี่ยวชาญร่วมของ WHA และ GC เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในธุรกิจโลจิสติกส์ ในการขยายขอบเขตการให้บริการสู่การวางแผน ออกแบบ และบูรณาการระบบโลจิสติกส์ อย่างครบวงจร

สำหรับ Office Solutions ปัจจุบัน มี 6 โครงการในกรุงเทพฯ บนพื้นที่กว่า 120,000 ตร.ม. โดยล่าสุดเปิดให้บริการแล้วในปี 2567 ได้แก่ โครงการ Qube โลฟิสต์ รีเทลสเปซ พื้นที่ 3,000 ตร.ม. อยู่ติดสถานี BTS สุรศักดิ์ และยังมีโครงการศูนย์การแพทย์เฉพาะทางในย่านสาทร พื้นที่ 6,900 ตร.ม. คาดว่าแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2568

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตั้งเป้ากลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์ในปีนี้ โดยการเพิ่มสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการเป็นประมาณ 3,309,000 ตร.ม. โดยมีโครงการให้เช่าพื้นที่ใหม่ประมาณ 200,000 ตร.ม. (ไทย 163,000 ตร.ม./ เวียดนาม 37,000 ตร.ม.) ขณะที่กองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีแผนการขายทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART รวมประมาณ 70,000 ตร.ม. มูลค่าประมาณ 1,500 ล้านบาท

ธุรกิจโมบิลิตี้ ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เปิดตัวโซลูชันกรีนโลจิสติกส์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทย ภายใต้แบรนด์ Mobilix ภายใต้ 3 บริการหลัก ได้แก่ บริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้าแบบครบวงจร สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า โมบิลิกซ์ซอฟต์แวร์โซลูชัน (Mobilix Software Solution) แพลตฟอร์มดิจิทัลอัจฉริยะ โดย ณ สิ้นปี 2567 มียอดการให้บริการเช่ารถยนต์ไฟฟ้าสะสมรวม 330 คัน

และในปี 2568 นี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มุ่งสร้าง Built-to-Suit EV ecosystem of Logistics ที่ครอบคลุมทั้งระบบนิเวศยานยนต์ไฟฟ้า (EV Ecosystem) และการให้บริการอย่างครบวงจร โดยตั้งเป้าหมายมีรถ EV ภายใต้การบริการเช่ารถรวม 1,700 คัน และเพิ่มขึ้นเป็น 20,000 คัน ในอีก 5 ปีข้างหน้า

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มียอดขายที่ดินสูงต่อเนื่องรวม 2,565 ไร่ (ไทย 2,453 ไร่ / เวียดนาม 112 ไร่) และยอด MOU รวม 716 ไร่ (ไทย 696 ไร่ / เวียดนาม 20 ไร่) ซึ่งยังคงได้รับปัจจัยบวกจากราคา ขายที่ดินที่ปรับตัวขึ้น รวมถึงโอกาสจากการย้ายฐานการลงทุน / การผลิต (Relocation) และการย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศที่ใกล้กับตลาด (Nearshoring) ที่ยังคงมีเข้ามาต่อเนื่อง ภายหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีของสหรัฐฯ โดย ณ สิ้นปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มียอดขายที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ให้กับลูกค้ากว่า 1,535 ไร่ (ไทย 1,530 ไร่ / เวียดนาม 5 ไร่)

โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีลูกค้ารายสำคัญ อย่าง Google ได้ลงนามสัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อสร้าง Data Center แห่งแรกในประเทศไทย และ Haier ได้สร้างโรงงานผลิตเครื่องปรับอากาศครบวงจรแห่งใหม่ อีกทั้งในไตรมาส 4/2567 ที่ผ่านมามีการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินกับบริษัทเทคโนโลยีระดับโลก ที่มีแผนสร้าง Data Center ในประเทศไทยเพิ่มอีก 1 โครงการ รวมทั้งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับกลุ่มลูกค้าค้าปลีกเซเตอร์จากประเทศจีน ญี่ปุ่น และยุโรป อีกหลายโครงการ

ณ สิ้นปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีทั้งหมด 15 นิคมอุตสาหกรรม (ไทย 14 แห่ง / เวียดนาม 1 แห่ง) ทั้งนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยที่กำลังก่อสร้างและรอการพัฒนา รวม 7 โครงการ บนพื้นที่ 8,810 ไร่ เพื่อรองรับความต้องการที่ดินจากนักลงทุนที่คาดว่าจะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนโครงการในประเทศเวียดนาม ขณะนี้มี 2 โครงการ ขนาดพื้นที่รวม 2,297 ไร่ (368 เฮกตาร์) ที่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาตลงทุน (Investment Registration Certificate, IRC) เรียบร้อยแล้ว และ 1 โครงการ ขนาด 1,094 ไร่ (174 เฮกตาร์) อยู่ระหว่างการขออนุมัติใบอนุญาตลงทุน ล่าสุดช่วงเดือนมกราคม 2568 ที่ผ่านมามี ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (MoU) กับรัฐบาลท้องถิ่นประจำจังหวัด Thanh Hoa เพื่อพัฒนาเขตอุตสาหกรรม 2 แห่ง พื้นที่รวม 4,000 ไร่ (640 เฮกตาร์)

สำหรับกลุ่มธุรกิจดังกล่าวในปีนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตั้งเป้าหมายยอดขายที่ดินรวมไว้ที่ 2,350 ไร่ (ไทย 1,700 ไร่ / เวียดนาม 650 ไร่) โดยมุ่งเน้นการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย อาทิ ยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

ธุรกิจสาธารณูปโภค(น้ำ) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีปริมาณยอดขายและบริหารน้ำทั้งในประเทศและต่างประเทศ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 166 ล้านลูกบาศก์เมตร ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากยอดขายและบริหารน้ำที่เติบโตขึ้นทุกผลิตภัณฑ์จากปีก่อนหน้า โดยเฉพาะปริมาณยอดขายน้ำผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-added product) ซึ่งมีปริมาณความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับปริมาณการจำหน่ายน้ำในเวียดนามของโครงการ Doung River ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการขยายพื้นที่การให้บริการให้กับกลุ่มลูกค้าเดิมและกลุ่มลูกค้าใหม่

ในปี 2568 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ตั้งเป้าหมายลดการจำหน่ายและบริหารจัดการน้ำรวมที่ 173 ล้านลูกบาศก์เมตร (ไทย 132 ล้านลูกบาศก์เมตร / เวียดนาม 41 ล้านลูกบาศก์เมตร) และยังคงเน้นธุรกิจผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม ซึ่งมีเป้าหมายอยู่ที่ 10 ล้านลูกบาศก์เมตร

ธุรกิจไฟฟ้า ด้านธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีจำนวนเซ็นสัญญาโครงการ Private PPA สะสมจำนวน 290 เมกะวัตต์ และมีกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมตามสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ 965 เมกะวัตต์ ซึ่งแบ่งเป็นกำลังการผลิตไฟฟ้าที่ดำเนินการแล้วจำนวน 701 เมกะวัตต์ (เป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 173 เมกะวัตต์) และที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 264 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นโครงการพลังงานหมุนเวียนทั้งหมด

ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีปริมาณขายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์รวม 158 กิกะวัตต์ชั่วโมง เพิ่มขึ้นกว่า 35% จากปีก่อนหน้า และมีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568 นี้ จำนวนกว่า 100 เมกะวัตต์

สำหรับเป้าหมายปี 2568 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตั้งเป้าสัญญาซื้อขายไฟฟ้า(PPA) ที่ลงนามแล้วจำนวน 1,185 เมกะวัตต์ โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าเป็นพลังงานหมุนเวียนจำนวน 657 เมกะวัตต์ ซึ่งเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ ถึง 635 เมกะวัตต์

ธุรกิจดิจิทัล จากความมุ่งมั่นในการยกระดับองค์กรในทุกมิติ บรรลุเป้าหมายการเป็น Technology Company ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมุ่งผลักดันไปสู่การเป็นองค์กรที่ขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี (Technology-driven Organization) พร้อมมองหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ อาทิ การพัฒนา โมบิลิตี้ซอฟต์แวร์โซลูชัน สำหรับจัดการยานพาหนะไฟฟ้า (EV) และแบตเตอรี่ ส่งผลให้ตั้งเป้าหมายลดการใช้งานแพลตฟอร์มที่ 900 คัน ในปี 2568 และเพิ่มขึ้นเป็น 6,000 คัน ภายในอีก 5 ปีข้างหน้า และล่าสุด ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้เปิดให้บริการ WHASApp อย่างเป็นทางการ เพื่อเพิ่มความสะดวกในการติดต่อสื่อสารระหว่างลูกค้าและทีมงาน WHA ได้แบบ real-time

สำหรับปี 2568 WHA Digital เร่งเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับกลุ่มธุรกิจต่างๆ ใน WHA Group ผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมอย่าง AI และ IoT ซึ่งปัจจุบันมีโครงการ AI Transformation ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 12 โครงการ พร้อมตั้งเป้าหมายในการพัฒนา 5 แอปพลิเคชันใหม่สำหรับให้บริการภายใน WHA Group ภายในปี 2568

จากแผนการขับเคลื่อนธุรกิจในปี 2568 ส่งผลให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตั้งงบลงทุนรวมประมาณ 20,000 ล้านบาท สำหรับ 5 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจโลจิสติกส์ จำนวน 4,000 ล้านบาท ธุรกิจโมบิลิตี้ จำนวน 1,500 ล้านบาท ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 9,900 ล้านบาท ธุรกิจสาธารณูปโภคและพลังงาน จำนวน 4,500 ล้านบาท และธุรกิจดิจิทัล จำนวน 450 ล้านบาท ซึ่งบดบังกล่าว สอดรับกับแผนการลงทุน 5 ปี (2568-2572) ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่วางยุทธศาสตร์การลงทุนใน 5 กลุ่มธุรกิจภายใต้งบลงทุนรวม 119,000 ล้านบาท

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร 14,341.6 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 4,359.4 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ 14,303.4 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ 4,526.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	8,580.4	4,387.5	(48.5%)	17,014.6	14,341.6	(15.7%)
ต้นทุนรวม	(ล้านบาท)	4,397.5	1,594.1	(63.7%)	7,967.2	5,214.7	(34.5%)
กำไรขั้นต้นและส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	4,329.3	2,272.9	(47.5%)	8,403.2	7,856.2	(6.5%)
กำไรสุทธิ	(ล้านบาท)	2,414.1	1,246.7	(48.4%)	4,425.7	4,359.4	(1.5%)
รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Total Revenue and Share of Profit) ¹	(ล้านบาท)	8,725.5	4,303.6	50.7%	17,002.6	14,303.4	(15.9%)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) ²	(ล้านบาท)	2,488.5	1,214.4	51.3%	4,420.2	4,526.3	2.4%

¹ รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวมไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) และรายการพิเศษ

² กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร/(ขาดทุน) และรายการพิเศษ

ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมและส่วนแบ่งกำไร และกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 เท่ากับ 14,341.6 ล้านบาท และ 4,359.4 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยผลประกอบการปกติ และผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลกำไร/ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain/Loss) หากพิจารณาผลประกอบการปกติ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีรายได้รวมและส่วนแบ่งกำไรจากการดำเนินงานปกติ และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 14,303.4 ล้านบาท และ 4,526.3 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจ Green Logistics สำหรับปี 2567 รวมเท่ากับ 1,632.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าของคลังสินค้าเมื่อเทียบกับปี 2566 รวมถึงการเริ่มมีรายได้จากธุรกิจ Green Logistics ในปี 2567

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Revenue and Share of Profit from Investments in Joint Ventures from Land Business and Sale of Investment Properties) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 7,116.0 ล้านบาท ลดลง 32.8% เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งประกอบด้วย
 - รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2567 จำนวน 6,186.8 ล้านบาท ลดลง 19.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,019.8 ไร่ ซึ่งลดลงจาก 2,196.8 ไร่ ในปี 2566 โดยการโอนที่ดินดังกล่าวในปี 2567 นี้ประกอบด้วย การโอนที่ดินที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นเจ้าของทั้งหมด จำนวน 1,369.7 ไร่ (ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และการโอนที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของจำนวน 650.1 ไร่ (ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายการการโอนที่ดินดังกล่าวในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร)
 - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 จำนวน 929.2 ล้านบาท ลดลง 68.5% จากปี 2566 เนื่องจากในปี 2567 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีขนาดรายการเล็กกว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART ในปี 2566
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 3,040.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.9% จากปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณการจำหน่ายน้ำในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Product) รวมถึงการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากโครงการ SDWTP
- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,392.4 ล้านบาท ลดลง 22.9% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-One ที่รับรู้ค่าเชื้อเพลิงส่วนต่าง (Energy margin) ลดลง ถึงแม้ว่ารายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์สูงขึ้น 19.4% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,378.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก เพิ่มจาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามภาวะตลาด
- ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีกำไรสุทธิ (Net Profit) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 4,359.4 ล้านบาท ลดลง 1.5% จากปี 2566 และมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Profit) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 4,526.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4% จากปี 2566 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรที่สูงขึ้นของธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภค

ผลการดำเนินงานรายธุรกิจ

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rental Properties Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส	ไตรมาส	YoY	ปี 2566	ปี 2567	YoY
		4/2566	4/2567	%			%
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์	(ล้านบาท)	387.5	412.7	6.5%	1,326.6	1,504.3	13.4%
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(ล้านบาท)	291.6	327.5	12.3%	1,026.4	1,202.8	17.2%
- รายได้จากการบริหารจัดการ ¹	(ล้านบาท)	95.9	85.2	(11.2%)	300.3	301.5	0.4%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	279.6	271.4	(2.9%)	907.4	1,002.6	10.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	72.2%	65.8%	n.a.	68.4%	66.7%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ²	(%)	72.2%	65.8%	n.a.	68.5%	66.7%	n.a.
รายได้จากธุรกิจ Green Logistics	(ล้านบาท)	-	44.3	n.a.	-	128.4	n.a.
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	-	17.6	n.a.	-	45.3	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	-	39.8%	n.a.	-	35.2%	n.a.
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics	(ล้านบาท)	387.5	457.0	17.9%	1,326.6	1,632.7	23.1%

¹ รายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์

² ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,632.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 23.1% เมื่อเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วย

- รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,504.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.4% จากปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่าของคลังสินค้า
- รายได้จากธุรกิจ Green Logistics จำนวน 128.4 ล้านบาท ซึ่งเริ่มมีรายได้ครั้งแรกในปี 2567

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ และ Green Logistics สำหรับปี 2567 เท่ากับ 64.2% ลดลงจาก 68.4% ในปี 2566 โดยแบ่งเป็น

- อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 66.7% ลดลงจากอัตรา 68.4% ในปี 2566
- อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจ Green Logistics ในปี 2567 เท่ากับ 35.2%

รายได้จากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Land and Sale of Investment Properties Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
จำนวนยอดโอนที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	(ไร่)	1,189.5	351.2	(70.5%)	2,196.8	1,369.7	(37.7%)
จำนวนยอดโอนที่ดินของบริษัทร่วมทุน	(ไร่)	-	97.9	n.a.	-	650.1	n.a.
จำนวนยอดโอนที่ดินรวม	(ไร่)	1,189.5	449.1	(62.2%)	2,196.8	2,019.8	(8.1%)
รายได้จากการขายที่ดิน และส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	4,114.4	1,622.3	(60.6%)	7,643.4	6,186.8	(19.1%)
รายได้จากการขายที่ดิน	(ล้านบาท)	4,123.8	1,523.3	(63.1%)	7,658.6	5,524.8	(27.9%)
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	2,407.1	1,007.9	(58.1%)	4,205.1	3,367.5	(19.9%)
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	58.4%	66.2%	n.a.	54.9%	61.0%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ^{1/}	(%)	61.7%	67.9%	n.a.	58.2%	63.6%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมทุน	(ล้านบาท)	(9.4)	99.0	n.a.	(15.2)	662.0	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทร่วมทุน	(%)	-	62.3%	n.a.	-	63.9%	n.a.
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนแบ่งกำไร	(ล้านบาท)	2,913.1	909.5	(68.8%)	2,951.3	929.2	(68.5%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	2,782.7	909.5	(67.3%)	2,820.8	929.2	(67.1%)
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	740.2	573.4	(22.5%)	743.7	575.2	(22.7%)
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	26.6%	63.0%	n.a.	26.4%	61.9%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ^{1/}	(%)	26.6%	62.8%	n.a.	26.4%	61.7%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมทุน	(ล้านบาท)	130.4	-	n.a.	130.4	-	n.a.
รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(ล้านบาท)	7,027.5	2,531.8	(64.0%)	10,594.7	7,116.0	(32.8%)

^{1/} ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 7,116.0 ล้านบาท ลดลง 32.8% เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2567 จำนวน 6,186.8 ล้านบาท ลดลง 19.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีการโอนที่ดินทั้งหมดจำนวน 2,019.8 ไร่ ซึ่งลดลงจาก 2,196.8 ไร่ ในปี 2566 การรับรู้รายการโอนที่ดินในปี 2567 ประกอบด้วย (1) การรับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 5,524.8 ล้านบาท (สำหรับส่วนของที่ดินที่บริษัทเป็นเจ้าของ จำนวน 1,369.7 ไร่) และ (2) การรับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน จำนวน 662.0 ล้านบาท (สำหรับส่วนของที่ดินที่บริษัทร่วมทุนเป็นเจ้าของ จำนวน 650.1 ไร่) ทั้งนี้ การรับรู้รายการโอนที่ดินในปี 2566 เป็นการรับรู้รายการโอนที่ดินในรูปแบบรายได้จากการขายที่ดินทั้งหมด
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและส่วนแบ่งกำไร สำหรับปี 2567 จำนวน 929.2 ล้านบาท ลดลง 68.5% จากปี 2566 เนื่องจากในปี 2567 มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHAIR ซึ่งมีขนาดรายการเล็กกว่ารายการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ WHART ในปี 2566

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 61.1% เพิ่มขึ้นจาก 47.2% ในปี 2566

- อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่ดิน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 61.0% เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 54.9% จากการปรับราคาขายที่ดินในประเทศ
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 61.9% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 26.4% ในปี 2566 เนื่องจากในปี 2567 เป็นการขายทรัพย์สินเข้ากอง WHAIR ในขณะที่ในปี 2566 เป็นการขายทรัพย์สินเข้ากอง WHART ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่แตกต่างกัน

รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภคและไฟฟ้า (Utilities & Power Business)

1. ธุรกิจสาธารณูปโภค (Utilities Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้จากธุรกิจสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	721.1	709.8	(1.6%)	2,861.4	2,967.7	3.7%
- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	605.1	580.6	(4.1%)	2,400.2	2,469.2	2.9%
- รายได้จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ล้านบาท)	116.0	129.2	11.5%	461.1	498.6	8.1%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	245.7	229.6	(6.6%)	1,084.1	1,157.5	6.8%
- กำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	229.1	197.0	(14.0%)	931.6	968.5	4.0%
- กำไรขั้นต้นจากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(ล้านบาท)	16.7	32.6	95.7%	152.5	188.9	23.9%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	34.1%	32.3%	n.a.	37.9%	39.0%	n.a.

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายและให้บริการ สาธารณูปโภค	(%)	37.9%	33.9%	n.a.	38.8%	39.2%	n.a.
- อัตรากำไรขั้นต้นจากสาธารณูปโภคส่วนกลาง	(%)	14.4%	25.2%	n.a.	33.1%	37.9%	n.a.
อัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงก่อนปรับรายการทางบัญชี ¹	(%)	36.5%	34.8%	n.a.	40.3%	41.3%	n.a.
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภค	(ล้านบาท)	(7.5)	4.2	156.1%	(23.8)	72.2	403.7%
- กำไร/ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(ล้านบาท)	-	-	n.a.	(7.0)	-	n.a.
ส่วนแบ่งกำไร จากการดำเนินงาน ²	(ล้านบาท)	(7.5)	4.2	156.1%	(16.8)	72.2	530.9%
รายได้และส่วนแบ่งกำไร ในธุรกิจ สาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	713.5	714.1	0.1%	2,844.6	3,040.0	6.9%

¹ ไม่รวมผลกระทบจากการจัดสรรปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ (Purchase Price Allocation หรือ PPA)

² ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 3,040.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.9% เมื่อเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วย

- รายได้จากการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2567 เท่ากับ 2,469.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9% จากปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของปริมาณการจำหน่ายน้ำในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะยอดจำหน่ายผลิตภัณฑ์น้ำมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Product)
- รายได้จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับปี 2567 เท่ากับ 498.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.1% จากปี 2566 ตามจำนวนที่ดินที่โอนเพิ่มขึ้น
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภคจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Utilities Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 72.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 530.9% จากปี 2566 สาเหตุหลักจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจาก SDWTP เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจสาธารณูปโภค สำหรับปี 2567 เท่ากับ 39.0% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 37.9% ในปี 2566 โดยแบ่งเป็น

- อัตรากำไรขั้นต้นจากส่วนธุรกิจการขายและให้บริการสาธารณูปโภค สำหรับปี 2567 เท่ากับ 39.2% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 38.8% ในปี 2566
- อัตรากำไรขั้นต้นจากส่วนธุรกิจสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับปี 2567 เท่ากับ 37.9% เพิ่มขึ้นจากอัตรา 33.1% ในปี 2566

2. ธุรกิจไฟฟ้า (Power Business)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์	(ล้านบาท)	84.8	141.8	67.3%	413.7	493.9	19.4%
กำไรขั้นต้น	(ล้านบาท)	33.4	57.2	71.2%	186.0	215.2	15.7%
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	39.4%	40.3%	n.a.	45.0%	43.6%	n.a.
รายได้เงินปันผล ¹	(ล้านบาท)	-	-	-	75.0	57.5	(23.3%)
ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้า	(ล้านบาท)	610.6	65.0	(89.3%)	1,373.2	856.3	(37.6%)
- กำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(ล้านบาท)	140.5	(102.6)	(173.0%)	55.5	15.3	(72.5%)
ส่วนแบ่งกำไรในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน ² (Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	470.1	167.7	(64.3%)	1,317.7	841.0	(36.2%)
รายได้และส่วนแบ่งกำไรในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit)	(ล้านบาท)	554.8	309.5	(44.2%)	1,806.4	1,392.4	(22.9%)

¹ รายได้เงินปันผลจากบริษัท โกลว์ โฮลดิ้ง จำกัด

² ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน = ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าหักผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Revenue and Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,392.4 ล้านบาท ลดลง 22.9% จากปี 2566 ประกอบด้วย

- รายได้จากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 493.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.4% จากปี 2566 ตามการเพิ่มขึ้นของปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่ขายได้
- รายได้เงินปันผลรับจากบริษัท โกลว์ โฮลดิ้ง จำกัด สำหรับปี 2567 เท่ากับ 57.5 ล้านบาท ลดลง 23.3% จากปี 2566
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าจากการดำเนินงาน (Normalized Share of Profit from Investments in Power Business) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 841.0 ล้านบาท ลดลง 36.2% เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากโรงไฟฟ้า Gheco-One ที่รับรู้ค่าเชื้อเพลิงส่วนต่าง (Energy margin) ลดลง

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพลังงานแสงอาทิตย์ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 43.6% ลดลงจากอัตรา 45.0% ในปี 2566

รายได้อื่น (Other Income)

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ ^{1/}	(ล้านบาท)	153.8	185.7	20.8%	511.9	788.9	54.1%
รายได้อื่นๆ ^{2/}	(ล้านบาท)	(399.3)	292.0	173.1%	(120.0)	356.4	397.0%
รวมรายได้อื่น	(ล้านบาท)	(245.6)	477.7	294.5%	391.9	1,145.2	192.2%
รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน ^{3/}	(ล้านบาท)	(113.8)	105.2	192.5%	(83.4)	333.2	499.4%
รวมรายได้อื่นจากการดำเนินงาน	(ล้านบาท)	40.0	290.9	627.5%	428.4	1,122.0	161.9%

^{1/} รายได้จากเงินปันผลและการบริหารจัดการ ไม่รวมรายได้ค่าบริการจัดการจากกองทุนรวมและทรัสต์ และเงินปันผลจากบริษัท ไกลว์ โอเพิร์ฟ จำกัด

^{2/} รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน ขาดทุนจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว และรายได้อื่นๆ รวมถึงผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

^{3/} รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน คือ รายได้อื่นๆ ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน

รายได้อื่นจากการดำเนินงาน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,122.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 161.9% จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- รายได้เงินปันผลและค่าบริการจัดการ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 788.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.1% จากปี 2566 จากการรับรู้รายได้ค่าบริการจัดการจากโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของบริษัทร่วมทุน (WHAIER) 188.0 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมทุน (WGCL) จำนวน 100.0 ล้านบาท
- รายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายเงินลงทุน ขาดทุนจากการประเมินค่าเงินลงทุนระยะยาว และรายได้อื่นๆ รวมทั้งหมดสำหรับปี 2567 เท่ากับ 333.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 499.4% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

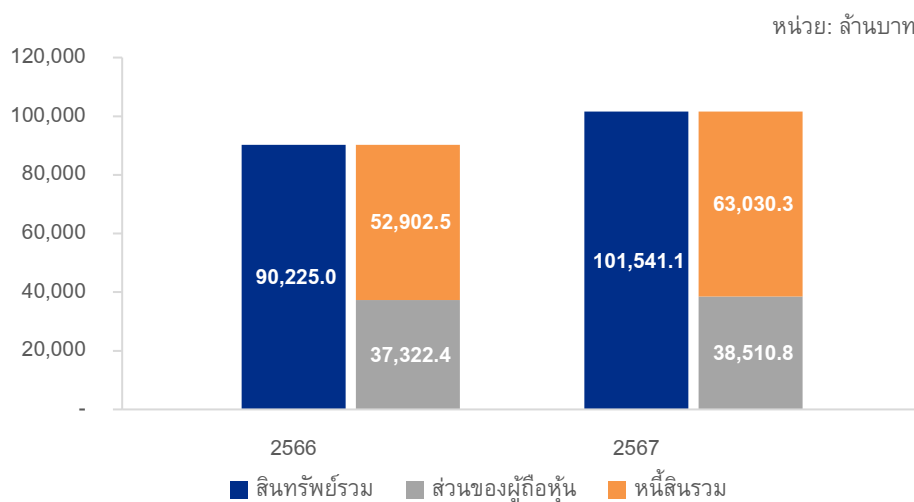
การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

งบการเงินรวม		ไตรมาส 4/2566	ไตรมาส 4/2567	YoY %	ปี 2566	ปี 2567	YoY %
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(ล้านบาท)	226.5	109.8	(51.5%)	465.0	362.7	(22.0%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(ล้านบาท)	589.0	542.3	(7.9%)	1,639.5	1,607.0	(2.0%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(ล้านบาท)	317.4	346.6	9.2%	1,234.7	1,378.0	11.6%
รวมค่าใช้จ่าย	(ล้านบาท)	1,132.9	998.8	(11.8%)	3,339.2	3,347.8	0.3%

- ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2567 เท่ากับ 362.7 ล้านบาท ลดลง 22.0% จากปีก่อน ตามการลดลงของการโอนที่ดินเฉพาะส่วนที่เป็นที่ดินของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,607.0 ล้านบาท ลดลง 2.0% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,378.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.11% จาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามภาวะตลาด

ฐานะทางการเงิน



การเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินรวมของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ณ สิ้นปี 2567 มีดังต่อไปนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 101,541.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,316.2 ล้านบาท จาก 90,225.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดหลักดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) จำนวน 5,035.5 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ
2. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 1,867.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการลงทุนของบริษัทฯ
3. การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) จำนวน 1,801.8 ล้านบาท เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีหนี้สินรวมจำนวน 63,030.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,127.8 ล้านบาท จาก 52,902.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.11% จาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		ปี 2566	ปี 2567
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	(%)	46.4%	54.0%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	(%)	26.0%	30.4%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.4	1.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.9	1.0
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	14.6	21.9
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	146.1	311.1
อัตรากำไรจริง	(%)	11.5%	16.9%

เครดิตเทอม

สำหรับปี 2567 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 21.9 วัน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยตัวเลขดังกล่าวยังคงอยู่ในช่วงเครดิตเทอมที่ทางดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ระหว่าง 0-45 วัน ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ ซึ่งเป็นผลจากควมมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและติดตามการชำระเงินของลูกค้าของกลุ่มบริษัท

สำหรับระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยในสำหรับ ปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 311.1 วัน ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 146.1 วัน ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ระยะเวลาที่จะชำระเงินให้แก่ลูกค้าจะถูกกำหนดโดยการให้เครดิตเทอมจากลูกค้าแต่ละราย ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทสินค้าหรือการให้บริการ โดยกลุ่มบริษัท ได้กำหนดแนวทางในการชำระเงินให้แก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเครดิตเทอมและไม่ให้เกิดการจ่ายชำระล่าช้า ซึ่งที่ผ่านมากลุ่มบริษัท สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัท ไม่ได้มีปัญหาในการจ่ายชำระเงินให้แก่ลูกค้าแต่อย่าง

ใด และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเครดิตตามที่กำหนดไว้ได้อย่างปกติ ทั้งนี้การคำนวณระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยข้างต้นที่สูงกว่าตามแนวทางปกติที่กำหนดเกิดจากการบันทึกบัญชีของรายการเจ้าหนี้การค้า ซึ่งมีรายการทางบัญชีบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้การค้า แต่ถูกรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าของกลุ่มบริษัท เช่น เงินงวดค่าที่ดินรับล่วงหน้า ค่าเช่ารับล่วงหน้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยจ่ายค้างจ่าย เป็นต้น

ภาษีเงินได้

สำหรับปี 2567 บริษัท มีกำไรก่อนภาษีเงินได้อยู่ที่ 5,779.1 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อยู่ที่ 977.4 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราภาษีจริง (Effective Tax Rate) อยู่ที่ 16.9% ซึ่งต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้ที่ 20.0% เป็นผลมาจากความแตกต่างของการคำนวณภาษีเงินได้ระหว่างทางบัญชีและทางภาษี

การพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร (Sustainability Development)

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตอกย้ำความเป็นผู้นำด้านความยั่งยืนในระดับโลกและระดับประเทศ ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ โดยผสานหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance - ESG) เข้ากับกลยุทธ์องค์กรอย่างเป็นรูปธรรม โดยในปี 2567 บริษัท ได้รับรางวัล Best Sustainability Awards ในกลุ่ม Sustainability Excellence จากงาน SET Awards 2024 ซึ่งจัดโดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ นิตยสารการเงินธนาคาร โดยถือเป็นปีที่ 4 ติดต่อกันที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับรางวัลอันทรงเกียรตินี้ ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนครอบคลุมทุกมิติ รวมถึงบริษัท ยังได้รับการประเมิน SET ESG Ratings ที่ระดับสูงสุด “AAA” เป็นปีที่ 2 ติดต่อกันและติดอันดับหุ้นยั่งยืนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Property and Construction) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 จากการประกาศผลการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สะท้อนถึงมาตรฐานด้านความยั่งยืนที่แข็งแกร่งและการดำเนินธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อ

นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังได้รับการยอมรับในระดับสากล จากการได้รับคัดเลือกให้เป็นสมาชิกของดัชนีความยั่งยืน S&P Global ในระดับ Top 1% และได้รับคะแนนสูงสุดเป็นอันดับ 1 ของโลก ในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Management & Development) จากการประกาศผล Sustainability Yearbook 2025 โดย S&P Global นับว่าเป็นการติดอันดับเป็นสมาชิกในกลุ่มดัชนีโลกในกลุ่มอุตสาหกรรมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ตอกย้ำถึงความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนในเวทีระดับนานาชาติ

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงเดินหน้าส่งเสริมแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการขับเคลื่อนการเติบโตทางธุรกิจที่แข็งแกร่งไม่เพียงแต่ให้ความสำคัญกับผลประโยชน์ที่มั่นคง แต่ยังมุ่งเน้นการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมอย่างเป็นรูปธรรม และยึดมั่นในพันธกิจ "WHA: WE SHAPE THE FUTURE" เพื่อสร้างอนาคตที่ยั่งยืนให้กับทุกภาคส่วน และผลักดันประเทศไทยให้ก้าวสู่เวทีโลกในด้านความยั่งยืนอย่างแข็งแกร่ง โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้มีการตั้งเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนภายในปี 2572 อย่างเป็นรูปธรรม ได้แก่ การส่งเสริมการใช้ยานยนต์

ไฟฟ้า โดยตั้งเป้าหมายจำนวนรถยนต์ไฟฟ้าให้บริการประมาณ 20,000 คัน การเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน โดยตั้งเป้าหมายมีกำลังการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนประมาณ 1,200 เมกะวัตต์ ซึ่งจะช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 683,000 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อปี การลดการใช้น้ำจากธรรมชาติลงประมาณ 25 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี เทียบเท่ากับปริมาณการใช้น้ำของภาคครัวเรือนกว่า 685,000 คน และการจัดการขยะแบบ Zero Waste ที่จะไม่มีการฝังกลบหรือเผาทำลาย เพื่อขับเคลื่อนสู่อนาคตที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง

- **การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)**

การบริหารจัดการน้ำและพลังงาน

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีแนวทางที่ครอบคลุมในการบริหารจัดการน้ำ ซึ่งเริ่มตั้งแต่การจัดหาแหล่งน้ำ การผลิตน้ำเพื่อการอุตสาหกรรม การบำบัดน้ำเสีย และการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ รวมไปถึงการลดการสูญเสียน้ำในกระบวนการผลิตและการส่งจ่ายน้ำ ด้วยแนวทางนี้ บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงและดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบ

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังได้ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการค้นหาแหล่งน้ำใหม่ เพื่อลดการพึ่งพาน้ำจากแหล่งน้ำผิวดิน และนำเอานวัตกรรมต่างๆ มาปรับใช้ในกระบวนการจัดการน้ำ หนึ่งในโครงการหลักคือโครงการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Water Reclamation) โดย ณ สิ้นปี 2567 มีกำลังการผลิตอยู่ที่ 35,320 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งสามารถลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติได้ถึง 7.8 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปี และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตั้งเป้าหมายจะเพิ่มกำลังการผลิตเป็น 70,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือประมาณ 25 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อปีภายในปี 2572 ซึ่งเทียบเท่ากับปริมาณการใช้น้ำของประชากรกว่า 685,000 คน การบรรลุเป้าหมายนี้จะช่วยลดการใช้น้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติได้อย่างมีนัยสำคัญ

	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567
ปริมาณ Water Reclamation	ลูกบาศก์เมตร	7,257,718	7,635,533
ปริมาณลดการดึงน้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ	ลูกบาศก์เมตร	7,461,450	7,849,316

นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมุ่งมั่นที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการด้านสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า และจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

สำหรับธุรกิจด้านพลังงาน ในฐานะที่การดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น นั้นมีการพึ่งพิงปัจจัยจากธรรมชาติโดยตรง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตระหนักถึงความสำคัญของการรับมือกับปัญหาก๊าซเรือนกระจกและภาวะโลกร้อน โดยมุ่งเน้นการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ผ่านการสร้างโครงสร้างพื้นฐานเพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างยั่งยืน โดยการนำเทคโนโลยีในปัจจุบันและการวิจัยนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ เพื่อให้เกิดการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่าของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถบรรลุเป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) สำหรับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในขอบเขต 1 และ 2 แล้วตั้งแต่ปี 2564 อย่างไรก็ตาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงมุ่งมั่นที่จะบรรลุ

เป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 ตามแนวทาง SBTi (Science Based Targets Initiative) เพื่อเป็นการสนับสนุนการใช้พลังงานทดแทน โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำเสนอทางเลือกที่ตอบโจทย์ลูกค้าด้านพลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุนและติดตั้งระบบให้แก่ลูกค้า โดยมีการทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระยะยาว (PPA) เพื่อให้ลูกค้าได้รับประโยชน์จากพลังงานที่สะอาดและยั่งยืน โดย ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีการเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) กับลูกค้าอุตสาหกรรม (Private PPA) รวมทั้งหมด 290 เมกะวัตต์ ซึ่งพลังงานไฟฟ้าที่ผลิตได้จากพลังงานแสงอาทิตย์ สามารถใช้ทดแทนการจ่ายไฟฟ้าจากระบบจ่ายพลังงาน (Grid) และสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2 สู่สิ่งแวดล้อมได้ราว 61,808 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า

	หน่วย	ปี 2566	ปี 2567
การเซ็นสัญญาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาสะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	183	290
จำนวนไฟฟ้า COD สะสม (Solar Rooftop)	เมกะวัตต์	109	151
จำนวนการขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop)	กิโลวัตต์-ชั่วโมง	112,920,628	157,354,758
การลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขอบเขตที่ 2	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	51,497	61,808

● การจัดการด้านสังคม (Social)

การดำเนินโครงการเพื่อสังคมและความยั่งยืนของบริษัทฯ

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับหลักความยั่งยืน โดยคำนึงถึงมิติทางสังคม สิ่งแวดล้อม และธรรมาภิบาล (ESG) เพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นใน 4 ด้านหลัก ได้แก่ การศึกษา สุขภาพและคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม และการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน โดยมีตัวอย่างโครงการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ด้านการศึกษา

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ดำเนินโครงการมอบอุปกรณ์การศึกษาและทุนการศึกษาให้แก่โรงเรียนรอบนิคมอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างโอกาสทางการศึกษาให้กับเยาวชน นอกจากนี้ ยังมีโครงการครูอัตราจ้าง เพื่อสนับสนุนการจ้างครูเพิ่มเติมให้โรงเรียนที่มีนักเรียนเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม รวมถึงโครงการส่งเสริมการเรียนรู้ภาษาต่างประเทศ โดยจัดหลักสูตรสอนภาษาไทยให้กับชาวจีน และภาษาจีนให้กับชาวไทย เพื่อพัฒนาทักษะการสื่อสารระหว่างกัน

2. ด้านสุขภาพและคุณภาพชีวิต

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สนับสนุนโครงการวัคซีนป้องกันไข้หวัดใหญ่ให้แก่ผู้สูงอายุและประชาชนกลุ่มเสี่ยงในชุมชนรอบนิคมอุตสาหกรรม พร้อมทั้งสนับสนุนอุปกรณ์ทางการแพทย์ให้โรงพยาบาลท้องถิ่น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลสุขภาพของประชาชน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดกิจกรรม One WHA Run งานวิ่งเพื่อสุขภาพ เพื่อกระตุ้นให้พนักงานและชุมชนใส่ใจการออกกำลังกาย อีกทั้งยังมีโครงการให้ความรู้ด้านสุขภาพแก่พนักงานและชุมชน ผ่านแอปพลิเคชัน WHABit รวมถึงการอบรมการปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการช่วยชีวิตให้กับพนักงานของบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ

3. ด้านสิ่งแวดล้อม

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ดำเนินโครงการ WeCYCLE เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะและรีไซเคิล ลดปริมาณขยะฝังกลบ และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โครงการนี้ได้รับความร่วมมือจากภาคธุรกิจ ชุมชน และสถาบันการศึกษาในการรวบรวมขยะพลาสติก กระดาษ และน้ำมันพืชใช้แล้วเพื่อนำไปผลิตเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ เช่น กระเป๋านักเรียนและของใช้ในโรงเรียน ผลิตภัณฑ์ส่งเสริมการเรียนรู้ในห้องสมุด และน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานยั่งยืน นอกจากนี้ยังมีโครงการ Shine Brighter with WHA ติดตั้ง Solar Rooftop ให้กับโรงเรียน เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด ลดภาระค่าใช้จ่ายด้านพลังงานของสถานศึกษา และมีส่วนช่วยลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังดำเนินโครงการปลูกป่าและอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวรอบนิคมอุตสาหกรรมและช่วยดูดซับก๊าซเรือนกระจก นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA Clean Water for Planet ส่งเสริมการบำบัดน้ำเสียโดยใช้ระบบบึงประดิษฐ์ เพื่อเพิ่มคุณภาพน้ำในพื้นที่ชุมชนและสนับสนุนการมีแหล่งน้ำสะอาดที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

4. ด้านการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ส่งเสริมโครงการ WHA บันกัณ เพื่อสนับสนุนสินค้าท้องถิ่นและวิสาหกิจชุมชน โดยเปิดพื้นที่ให้ชุมชนได้นำผลิตภัณฑ์มาจำหน่ายผ่านช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ ตลอดจนจัดกิจกรรมตลาดนัดชุมชนภายในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ และยังได้จัดโครงการ WHA บันกัณ สัญจร นำร้านค้าชุมชนในโครงการ WHA บันกัณ ร่วมกิจกรรมตลาดนัดร่วมกับบริษัทที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ เช่น บริษัท ออโต้ฮิลล์ยานยนต์ (ประเทศไทย) จำกัด ช่วยเพิ่มรายได้และเพิ่มช่องทางการจำหน่ายสินค้าให้กับร้านค้าชุมชนในโครงการ

นอกจากนี้ ยังให้การสนับสนุนผลิตภัณฑ์ชุมชนในโครงการของขวัญปีใหม่เพื่อนำสินค้าของชุมชนไปใช้เป็นของขวัญให้กับลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้การสนับสนุนการใช้พื้นที่เกษตรกรรม โดยให้ประชาชนในท้องถิ่นเช่าพื้นที่เพาะปลูกในราคาประหยัด เพื่อให้ชุมชนมีแหล่งรายได้ที่มั่นคง ลดปัญหาการบุกรุกพื้นที่ป่า และส่งเสริมการทำเกษตรกรรมอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ยังมีโครงการ WHA E-Job Pool เชื่อมโยงผู้สมัครงานกับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขต EEC ช่วยให้บริษัทต่างๆ สามารถประชาสัมพันธ์ตำแหน่งงานและคัดเลือกผู้สมัครได้สะดวก

มากยิ่งขึ้น โดย WHA E-Job เริ่มให้บริการตั้งแต่ปี 2560 ถึงปัจจุบัน ถือเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสในการจ้างงานและเสริมสร้างศักยภาพให้กับภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากมีบริษัทที่เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอในช่วงปี 2560 ถึงปัจจุบัน มากกว่า 300 บริษัท ทำให้มีความต้องการแรงงานและเกิดการจ้างงานเป็นจำนวนมากหลายหมื่นตำแหน่ง

ในปี 2567 ที่ผ่านมา ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ดำเนินโครงการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมที่ครอบคลุมทุกมิติ ตั้งแต่การศึกษา สุขภาพ สิ่งแวดล้อม ไปจนถึงการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้มีส่วนได้เสีย และร่วมสร้างอนาคตที่ยั่งยืนให้กับสังคมและประเทศไทย ตามแนวทาง “WHA : WE SHAPE THE FUTURE”

- **การจัดการด้านธรรมาภิบาลและเศรษฐกิจ (Governance and Economic)**

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาโดยตลอด โดยตระหนักว่าการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีจริยธรรม และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด เป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนามาตรฐานการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีคุณธรรม คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และยึดมั่นในหลักความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต และความเป็นธรรม

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดหลักธรรมาภิบาล โดยมีจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็นแนวปฏิบัติให้กับคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุลและเป็นธรรม อีกทั้งยังสนับสนุนหลักสิทธิมนุษยชน สร้างความไว้วางใจให้แก่ผู้เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมถึงป้องกันผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดจากการดำเนินธุรกิจ

จากความมุ่งมั่นดังกล่าว ในปี 2567 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับการประเมินการกำกับดูแลกิจการในระดับ 5 ดาว หรือ “ดีเลิศ” (Excellent CG Scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 7 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ซึ่งเป็นการตอกย้ำถึงมาตรฐานด้านธรรมาภิบาลที่แข็งแกร่ง และการดำเนินงานที่ปราศจากกรณีทุจริตคอร์รัปชัน อย่างไรก็ตาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังคงเดินหน้าพัฒนาและปรับปรุงนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ เทคโนโลยี และแนวโน้มด้านความยั่งยืน เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์การดำเนินงานยังคงตอบโจทย์ทั้งในมิติของ เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมส่งเสริมความเสมอภาคและความยุติธรรมในองค์กร โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดแนวทางปฏิบัติที่เปิดโอกาสให้ทุกคนได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม พร้อมดำเนินการตรวจสอบและประเมินผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างมาตรฐานด้านธรรมาภิบาลที่แข็งแกร่ง และตอกย้ำความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ

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 2567 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่รวมกว่า 3.11 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 ซึ่งอาจก่อให้เกิดความ

ขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีความพร้อมที่จะนำไปหารายได้ และมีแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้ทุกครั้งอย่างเคร่งครัด

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น 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 เพื่อให้เช่า และ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรืออาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

- (ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART และ
- (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า

อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น

- (ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็นโดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ
- (ข) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว แต่ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART จะไม่ถือว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผิดสัญญาในข้อนี้

2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ WHART และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนมีผลใช้บังคับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนในแต่ละครั้งให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ WHART ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART

3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 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. ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น 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 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 28.14 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,565,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลา สัญญา	วันเริ่มต้น สัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	380.00	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	1 ธ.ค. 2565

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ซึ่งอาจเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสต์
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท
อัตราดอกเบี้ยและ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับการ กู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ลบร้อยละคงที่ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณีที่มีเหตุผิดนัด อัตราดอกเบี้ยอาจจะถูกปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ซึ่งจะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดในกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามที่ผู้ให้กู้ประกาศกำหนด หรืออาจมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดหรือกฎหมาย หรือสถานะทางการเงิน หรือระเบียบข้อบังคับใด - ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ยืม
ข้อปฏิบัติทาง การเงินหลัก (Key Financial Covenants)	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
หลักประกัน	อาจมีหรือไม่มีหลักประกัน

กองทรัสต์อาจมีการกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,820,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,500.00	2.70	5	14 พ.ค. 2564
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,000.00	2.50	7	26 ส.ค. 2564
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	1,700.00	2.93	2	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.00	3	
		300.00	3.20	4	
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	300.00	2.81	2 ปี 4 วัน	5 เม.ย. 2566

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุเงินกู้ (ปี)	วันออกเงินกู้
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือเงินกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือเงินกู้	850.00	3.24	2 ปี 11 เดือน 30 วัน	30 ม.ค. 2567
10	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือเงินกู้	280.00	3.15	2	9 ส.ค. 2567
		940.00	3.52	4	

สรุปสาระสำคัญของเงินกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือเงินกู้ หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือเงินกู้

ผู้ออกเงินกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเฮ พรีเมียม โกรท
การไถ่ถอน ก่อนกำหนด	ไม่มี
งวดการจ่าย ดอกเบี้ย	ทุก ๆ 3 เดือนนับตั้งแต่วันออกเงินกู้ หรือ ณ วันที่เงินกู้หมดอายุ (แล้วแต่กรณี)
ข้อกำหนดใน การดำรง อัตราส่วนทาง การเงิน	ผู้ออกเงินกู้จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
หน้าที่ของผู้ ออกเงินกู้	ตลอดระยะเวลาที่ยังคงมีหนี้ค้ำกายใต้เงินกู้ ผู้ออกเงินกู้ จะปฏิบัติตามหน้าที่ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● การดำเนินงานของผู้ออกเงินกู้ ผู้ออกเงินกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามนโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้เหมาะสม มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด

	<p>หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดถึง กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ คำสั่งต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายที่บังคับใช้กับผู้ออกหุ้นกู้ และจะปฏิบัติตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของข้อกำหนดสิทธิ และเอกสารเกี่ยวกับหุ้นกู้ โดยเคร่งครัด</p> <ul style="list-style-type: none">● การดำรงไว้ซึ่งสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำรงไว้ซึ่งสถานะของ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย● เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอด อายุของหุ้นกู้● การไม่ก่อหลักประกัน นับจากวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ก่อหรือให้หลักประกันแก่หนี้สินใดๆ เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะเป็นหลักประกันที่ได้รับอนุญาตให้กระทำได้● การจัดเตรียมและส่งเอกสารหลักฐานให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ในกรณีที่มี ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องแจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทราบโดยไม่ชักช้า นับแต่วันที่ผู้ออก หุ้นกู้ทราบถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งแจ้งถึงการกระทำใดๆ ที่ผู้ออกหุ้น กู้ดำเนินการหรือเสนอที่จะดำเนินการเพื่อแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย<ul style="list-style-type: none">- กรณีมีเหตุผิดปกติใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิเกิดขึ้น- กรณีผู้ออกหุ้นกู้ถูกฟ้องเป็นจำเลยในศาล หรือถูกกล่าวหาว่าจำเป็นต้องเป็น ฝ่ายรับผิดชอบตามสัญญาใดๆ ในกรณีพิพาทที่อนุญาตตุลาการจะต้องวินิจฉัย ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้ออกหุ้นกู้- เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกูกร้องขออย่างสมเหตุสมผลตามสมควรและจำเป็น ทรัสต์ จะต้องส่งมอบเอกสารซึ่งลงนามโดยกรรมการ ผู้มีอำนาจของทรัสต์ (หรือ บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจ) ให้แก่ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อรับรองว่าจากข้อมูลที่ทรัสต์ได้รับทราบในขณะนั้น (1) ไม่มีเหตุผิดปกติ หรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดปกติเกิดขึ้น และ (2) ไม่มีคดีความ หรือการอนุญาตตุลาการที่ผู้ออกหุ้นกู้เป็นจำเลยหรือถูกกล่าวหา ซึ่งมี ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้ตาม
--	--

	<p>หุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ (ยกเว้นกรณีที่ได้แจ้งให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือผู้ถือหุ้นกู้ทราบแล้ว (ถ้ามี))</p> <ul style="list-style-type: none">● การเปลี่ยนนายทะเบียนหุ้นกู้และตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) หากมีกรณีที่จะต้องเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการให้นายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ถ้ามี) เติมนำชื่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว 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● การดำเนินการเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หากผู้ออกหุ้นกู้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดที่จะครบกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุน หรือระดมทุนโดยวิธีใดๆ หรือดำเนินการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกขายตามขั้นตอนของกฎหมายและข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวทั้งหมดตามกำหนด ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ออกหุ้นกู้ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อนี้ ต่อเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถชำระคืนหนี้ทั้งหมดของหุ้นกู้ชุดที่ถึงกำหนดไถ่ถอนได้อย่างครบถ้วนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนั้นๆ● การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ภายในวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้
--	---

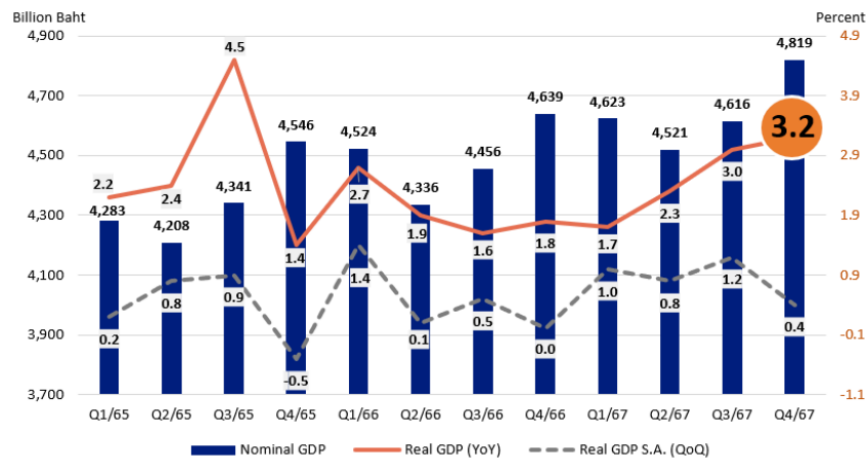
3. ภาพรวมอุตสาหกรรม

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจหลักทั้งสหรัฐฯ และ ยูโรโซน รวมทั้งเศรษฐกิจจีนที่ขยายตัวเร่งขึ้นในอัตราสูงสุดในรอบ 6 ไตรมาส โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการขยายตัวดีขึ้นของการบริโภค ภายในประเทศสอดคล้องกับการขยายตัวของภาคบริการ ท่ามกลางตลาดแรงงานที่ยังแข็งแกร่งและการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างที่แท้จริง ประกอบกับ การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องในหลายประเทศ ขณะที่ภาคการผลิตอุตสาหกรรมยังคงชะลอตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศ เศรษฐกิจหลัก โดยดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิตในไตรมาสที่ 4 อยู่ที่เฉลี่ย 49.7 อยู่ในระดับต่ำกว่า 50 เป็นไตรมาสที่ 2 ติดต่อกันสำหรับ เศรษฐกิจในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และเศรษฐกิจอาเซียนขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ตามการส่งออกที่ยังขยายตัวในเกณฑ์ดี ส่วนหนึ่งเป็นผลของการเร่งการส่งออกไปยังประเทศเศรษฐกิจหลักก่อนการดำเนินการมาตรการกีดกันทางการค้าโดยการขึ้นภาษีนำเข้าที่คาดว่าจะเริ่มมี การประกาศใช้ภายหลังการเข้าดำรงตำแหน่งของประธานาธิบดีคนใหม่ของสหรัฐฯ ในช่วงต้นปี 2568 สอดคล้องกับยอดสินค้าคงคลังในประเทศ เศรษฐกิจหลักที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อลดลงในหลายประเทศส่งผลให้ธนาคารกลางหลายประเทศปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง

เศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่สามของปี 2567 (%YoY) ด้านการใช้จ่าย การลงทุนภาครัฐ และการส่งออกสินค้าและ บริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัว ต่อเนื่อง ส่วนการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาลชะลอตัว และการลงทุน ภาคเอกชนปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมฯ กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง และการขายปลีกฯ และสาขาการก่อสร้างขยายตัวเร่งขึ้นจาก ไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวจากไตรมาส ที่สามของปี 2567 ร้อยละ 0.4 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.2 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่สามของปี 2567 (%YoY) และ เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2567 ร้อยละ 0.4 (%QoQ_SA) โดยมีปัจจัยที่สำคัญๆ ดังนี้

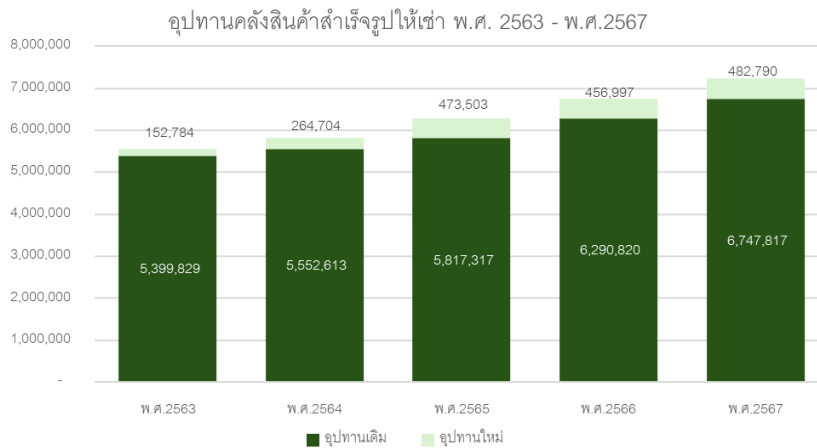
3.2 ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ณ ปลายปีของพ.ศ. 2567 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,363,150 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,230,607 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2566 ประมาณ 667,476 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 อยู่ที่อัตราร้อยละ 88.0 ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2567 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินค้ายังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ทำหายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี 2568 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

3.2.1 อุปทาน

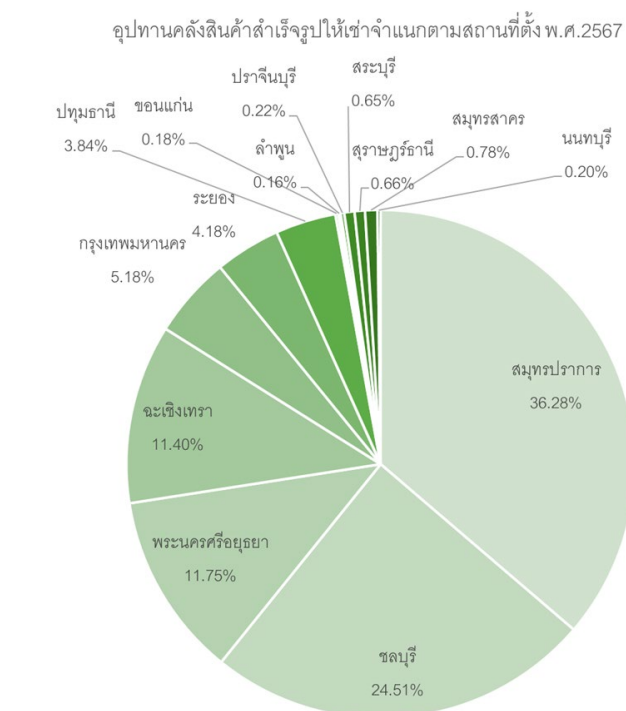
ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 7,230,607 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 482,790 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, บริเวณสมุทรปราการ และปทุมธานี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท
ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่สัดส่วนร้อยละ 36.28 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.51 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.75 สำหรับจังหวัดฉะเชิงเทราที่มีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.40 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด



จังหวัด	อุปทาน(%)
สมุทรปราการ	36.28%
ชลบุรี	24.52%
พระนครศรีอยุธยา	11.75%
ฉะเชิงเทรา	11.40%
กรุงเทพมหานคร	5.18%
ระยอง	4.18%
ปทุมธานี	3.84%
ขอนแก่น	0.18%
ลำพูน	0.16%
ปราจีนบุรี	0.22%
สระบุรี	0.65%
สุราษฎร์ธานี	0.66%
สมุทรสาคร	0.78%
นนทบุรี	0.20%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

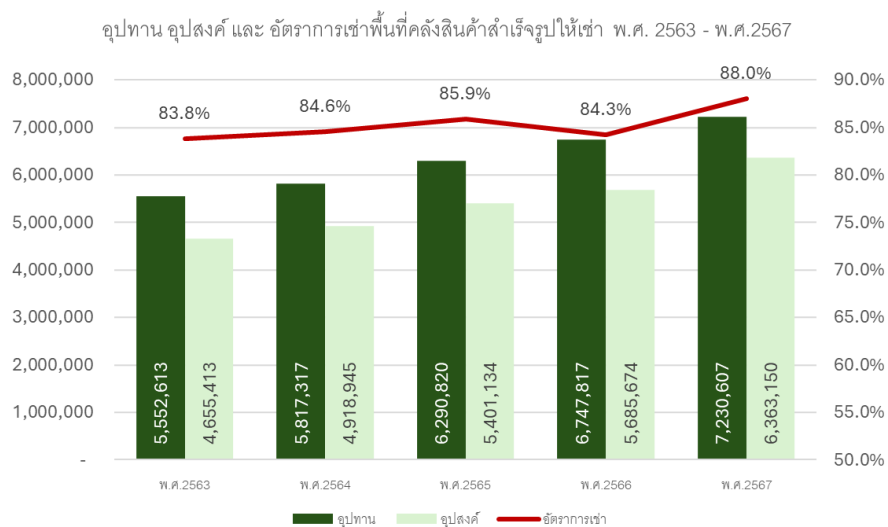
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2567



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

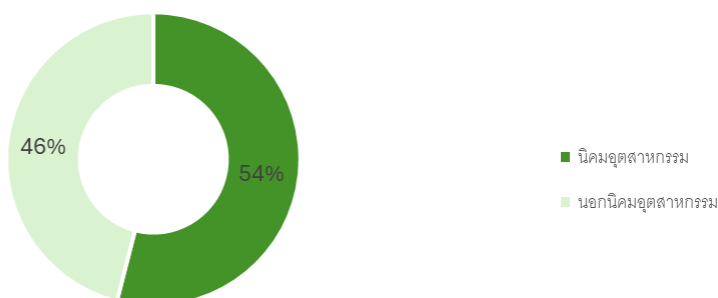
3.2.2 อุปสงค์

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,363,150 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,230,607 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2566 ประมาณ 677,476 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 อยู่ที่อัตราร้อยละ 88.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ ร้อยละ 4.0



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2567



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,598,870 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,365,680 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2567

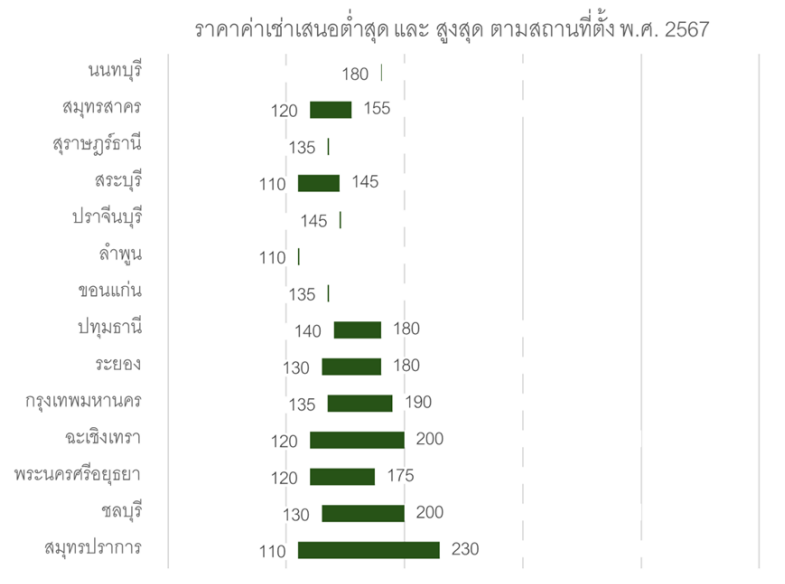
หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	2,623,386	2,598,870	99%
ชลบุรี	1,772,144	1,365,680	77%
พระนครศรีอยุธยา	849,445	612,860	72%
ฉะเชิงเทรา	824,495	706,010	86%
กรุงเทพมหานคร	374,326	370,020	99%
ระยอง	301,960	286,300	95%
ปทุมธานี	278,015	241,110	87%
สมุทรสาคร	56,710	53,600	95%
สุราษฎร์ธานี	47,615	27,580	58%
สระบุรี	47,231	47,230	100%
ปราจีนบุรี	16,039	16,040	100%
นนทบุรี	14,496	13,100	90%
ขอนแก่น	12,938	12,940	100%
ลำพูน	11,809	11,810	100%
รวม	7,230,607	6,363,150	88%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร, 200 บาทต่อตารางเมตร และ 180 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามมีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเสนอเช่า อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2.4 แนวโน้ม

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

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

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

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

3. 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 2567 โครงการที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง คิดเป็นประมาณร้อยละ 57 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมด

2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และ/หรือการเช่าช่วง โดย

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าเกิดเนื่องมาจากการลดลงของระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART และมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART อย่างไรก็ดี ณ สิ้นปี 2567 กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน โดยมีสัดส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าแบบอายุน้อยกว่า 30 ปี ประมาณร้อยละ 42 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 ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 250 ล้านบาท
- (5) โครงการ ดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595) และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 18.50 ล้านบาท
- (6) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด (กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595) และเซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุออกไปเป็นจำนวน 106 ล้านบาท

จากที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยง ดังนี้

- (ก) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี
หากกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์ WHART จะต้องแจ้งให้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ทราบล่วงหน้าในช่วงประมาณปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 5-10 ปี นับตั้งแต่วันที่แจ้งใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า ในการหาเงินทุนตามจำนวนที่กำหนด ของแต่ละโครงการเพื่อมาชำระค่าเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจเก็บสำรองเงินสดบางส่วนจากกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการดังกล่าว หรืออาจกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันก็ได้ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยที่ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

(ข) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวไปอีก 30 ปีได้ เนื่องจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ไม่ปฏิบัติตามคำมั่นในการให้ต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผิดสัญญาโดยเจตนา หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ รวมตลอดจนการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิตามคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินบางส่วนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจก 1 มาจำนวนเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 35 มาจำนวนเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ 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 มาจำนวนเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้นำทรัพย์สินในโครงการ ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค มาจำนวนเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART และสำหรับการลงทุนครั้งที่แปด ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้นำทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แพลทอว์ และ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ได้นำทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4 มาจำนวนเป็นประกันไว้กับกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การจำนวนดังกล่าว เป็นการจำนวนเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามคำมั่นที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยมีวงเงินจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สินจำนวนของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ในการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิดคำมั่นการให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) ผิด

สัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง หรือ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ (แล้วแต่โครงการ) จากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ โดยไม่ต้องเฉลี่ยเงินที่ได้จากการบังคับจำนองกับเจ้าหนี้รายอื่น โดยค่าชดเชยสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART อาจจะได้รับจะเท่ากับค่าเสียหายที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า กล่าวคือ โอกาสที่จะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่อีก 30 ปี ความเสียหายต่อเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART ความเสียหายตามปกติ อย่างไรก็ตาม แม้กองทรัสต์ WHART จะเป็นเจ้าหนี้จำนอง หากกองทรัสต์ WHART ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่เกินวงเงินจำนองอย่างเจ้าหนี้สามัญ 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 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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 หลักระบบไฟฟ้า 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 หรือไม่สามารตรวจพบได้ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีความชำรุดบกพร่องซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลภายนอกนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสาร รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHART มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม 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 และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่น

ได้อย่างสะดวก 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 จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนต่อธุรกิจ 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 หากผู้เช่าต่าง ๆ ลดความต้องการในการใช้บริการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน หรือพื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารดังกล่าว หรือหากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการของผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ทันทีหรือการหาผู้เช่ารายใหม่มีความล่าช้า อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ได้

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

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 เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

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

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

กองทรัสต์ WHART ชะเคติ กองทรัสต์ WHART อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

10) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด

เนื่องด้วยทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง หากในช่วงระยะเวลาใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเช่าช่วงที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิอยู่ในกรณีที่กำหนดระยะเวลาเช่าของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ครบกำหนดไปก่อนและสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART เหลือระยะเวลาไม่มาก กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลืออยู่ คือ ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุการเช่าหรือกองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ หากระยะเวลาของสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่เหลือไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และการฐานะการเงินของกองทรัสต์ WHART และอาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ได้

11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit

ณ สิ้นปี 2567 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 53 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 ผู้เช่าจะต้องมีกระบวนการจัดหาซึ่งมีขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อนและต้องใช้เวลา นับตั้งแต่การจัดหาทำเลที่ตั้งและต้นทุนที่เหมาะสม ทำความตกลงกับผู้ให้เช่ารายใหม่ ตรวจสอบคุณลักษณะและแบบการก่อสร้างของคลังสินค้าว่าเป็นไปตามความต้องการหรือไม่ ในขณะที่คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ของกองทรัสต์ WHART ที่ผู้เช่าเช่าอยู่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอยู่แล้ว ทั้งในด้านคุณลักษณะและทำเลที่ตั้ง ทั้งการต่ออายุสัญญาเช่ามีได้ยุ่งยากซับซ้อนและสามารถดำเนินการในระยะเวลาอันสั้น 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) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าในบางโครงการได้ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในกรณีทั่วไป

สัญญาเช่ากับผู้เช่าบางส่วนในทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดีเอสจีบีซี ซีเนเตอร์ สระบุรี, โครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอรี่ ระยอง และโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ ซีเนเตอร์แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร A) กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวกำหนดแนวทางในการพิจารณาในการกำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระสองราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด

ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ WHART ไม่ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและอาจถูกเรียกร้องค่าเสียหาย และหากกองทรัสต์ WHART ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สูญเสียค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากผู้เช่า และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะได้รับชำระค่าซื้อทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว

(2) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อน ในกรณีผู้ให้เช่าจะจำหน่ายทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แพลทอรี่ จะต้องผูกพันตามเงื่อนไขสัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แพลทอรี่ ซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือมีผู้สนใจเสนอซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่าและผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าวในราคาไม่ต่ำกว่าที่ผู้สนใจเสนอซื้อ ดังนั้น หากกองทรัสต์ WHART ต้องการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แพลทอรี่ กองทรัสต์ WHART จะต้องดำเนินการเสนอขายให้แก่ผู้เช่าในโครงการดังกล่าวก่อน และกองทรัสต์

WHART จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ต่อเมื่อผู้เช่าปฏิเสธไม่ใช้สิทธิภายใต้ข้อสัญญา ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดสิทธิในการปฏิเสธก่อนของผู้เช่า แต่ข้อสัญญาก็ได้กำหนดให้ในกรณีที่ ผู้เช่าต้องการจะใช้สิทธินั้น ราคาและเงื่อนไขที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จะต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่เป็น และเงื่อนไขที่บุคคลภายนอกเสนอ

(3) สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดริคเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีส์เท็มส์ กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่า ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 6 เดือน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ราคาในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา โดยข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว กำหนดแนวทางในการ กำหนดราคามากกว่าหนึ่งแนวทาง เช่น ราคาเสนอซื้อของบุคคลอื่น ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมิน ราคาอิสระ 2 ราย โดยจะพิจารณาเลือกแนวทางกำหนดมูลค่าที่ให้ราคาทรัพย์สินสูงสุด

ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ WHART ไม่ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและอาจถูกเรียกร้องค่าเสียหาย และหากกองทรัสต์ WHART ทำการขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART สูญเสียค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากผู้เช่า และจะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีหลัง กองทรัสต์ WHART จะได้รับชำระค่าซื้อทรัพย์สินเป็นการตอบแทนซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจได้รับเงินค่าซื้อทรัพย์สิน น้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว และอาจนำเงินที่ได้มา ไปลงทุนในทรัพย์สินต่อไป

13) ความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่หลังคามิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา

ในกรณีที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นผู้เช่าพื้นที่หลังคา และ/หรือ ในกรณีที่ กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลังคา ได้แล้วก็ตาม 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 โดยสัดส่วนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน คิดเป็นร้อยละ 37.7 ของกำลังผลิตไฟฟ้าใหม่ ในช่วงปี 2561-2580 อันทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่น่าสนใจ และทำให้ กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้

ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่หลังคาที่ให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้ดำเนินการเสริมความแข็งแรงของหลังคา และ/หรือ ได้มีการออกแบบโครงสร้างหลังคา และดำเนินการก่อสร้างหลังคาภายใต้สมมติฐานทางวิศวกรรมในปัจจุบัน เพื่อรองรับการนำพื้นที่หลังคาไปผลิตและจำหน่าย ไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาได้ทันทีที่สามารถเริ่มดำเนินโครงการได้

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 ซึ่ง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นต้องดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า อย่างไรก็ดี ในขณะนี้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับอนุญาตจากการรถไฟแห่งประเทศไทยให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการและได้ใช้ทางเข้าออกดังกล่าวแล้ว โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ยื่นเรื่องไปยังการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของโครงการจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นกองทรัสต์ WHART แล้ว และเมื่อดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นกองทรัสต์ WHART แล้วเสร็จ จึงจะสามารถดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าจากการรถไฟแห่งประเทศไทยโดยตรงต่อไป โดยดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำระหว่าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น กับกองทรัสต์ WHART ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 และ ฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2559 อย่างไรก็ดี การรถไฟแห่งประเทศไทยอาจกำหนดเงื่อนไขอย่างใด ๆ สำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินโครงการ ในการอนุญาตเปลี่ยนชื่อผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินดังกล่าว ตามที่การรถไฟแห่งประเทศไทยเห็นสมควร บริษัทฯ เห็นว่าเนื่องจากที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้เป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะดังกล่าวเป็นแนวยาวผ่านที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งต้องใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนั้น หากการรถไฟแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขสำหรับผู้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นทางเข้าออกจากถนนสาธารณะ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยน่าจะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวต่อผู้รับอนุญาตรายอื่นอย่างเท่าเทียมกัน มิได้เลือกกำหนดเงื่อนไขเฉพาะกรณีของกองทรัสต์ WHART เท่านั้น

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

ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว ต่อมาการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิกถอนการอนุญาตหรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่บักเสาพาดสายไฟฟ้าแก่กองทรัสต์ 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 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้จากโครงการดังกล่าว

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

สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 35 และโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 2 กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าของที่ดินแปลงทางเข้าออกดังกล่าว โดยจะต้องผ่านที่ดินซึ่งมีดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ในกรณีของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 35) และบุคคลภายนอก (ในกรณีของโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 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 เป็นผู้รับประโยชน์ในการจัดฟันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่เข้าสู่ทางสาธารณะซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดจนระยะเวลาการเช่า รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม. 3 ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนการติดฟันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่กองทรัสต์ WHART ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม

สำหรับโครงการ ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจกต์ 2 เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก เป็นบุคคลเดียวกันกับเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว จึงได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง และกองทรัสต์ WHART โดยในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจกต์ 2 เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในการจัดฟันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดจนระยะเวลาการเช่าช่วง และเจ้าของที่ดินตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง และผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่สอง ตกลงที่จะไม่ยกเลิก แก้ไขเพิ่มเติม หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงทุกระดับในส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนและที่ดินทางเข้าออก ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ WHART ล่วงหน้า

(3) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหยมฉะบัง โปรเจกต์ 2

สำหรับทางเข้าออกหลักของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหยมฉะบัง 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 บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน 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 ไม่ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนี้เช่นกัน โดยจะต้องผ่านที่ดินซึ่งดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนั้น กองทรัสต์ WHART จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ทางเข้าออกโครงการ

เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นทางเข้าออก คือ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง ได้ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้เช่าในการใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ทางเดิน 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 อะไลแอนซ์ จำกัด และสำหรับที่ดินบางส่วนได้เช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัดมาอีกทอดหนึ่ง

ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จึงเป็นผู้เช่าที่ดินดังต่อไปนี้

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

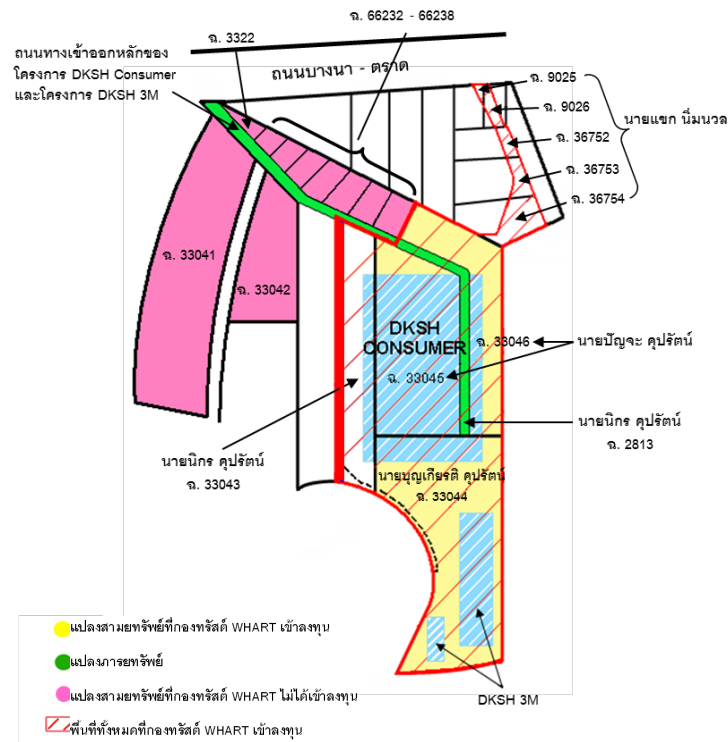
ข. บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33043 พื้นที่รวม 14 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 27 ไร่)

ค. ที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046

ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 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 อินทนนท์ของกองทริสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงประการใดประการหนึ่งดังต่อไปนี้

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

แต่ในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ดังกล่าว (ซึ่งรวมไปถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอนาคต หากมีการจำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว) อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยี่ห้อบางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ อาทิ เรียกร้องให้กองทริสต์ WHART รื้อถอนอาคารคลังสินค้าโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ที่ปลูกสร้างครอบมอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อเปิดทางเข้าออกซึ่งส่งผลให้กองทริสต์ WHART ไม่สามารถหาประโยชน์บนทรัพย์สินที่กองทริสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมได้อย่างเต็มที่

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

ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงการจ่ายออม ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินแล้ว

- 2) เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์อื่นๆ ที่เหลือซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ อาทิ ขอใช้สิทธิสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 โดยอ้างว่าเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น

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

- (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4
ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4 กองทรัสต์ WHART ได้เข้าทำสัญญากับ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์และ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (ผู้เช่าปัจจุบันในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4) เพื่อก่อตั้งการจ่ายออมในที่ดินบางส่วนของโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ แอนด์ และจดทะเบียนการจ่ายออมดังกล่าว โดยพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้การจ่ายออมดังกล่าวนั้น ประกอบด้วยบางส่วนของโฉนดเลขที่ 30434 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 45496 และ 45497 ตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินโครงการ

ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์วังน้อย 63 โปรเจก 3 และโปรเจก 4 (รวมเรียกว่า “ที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63”) และมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 30433, 45494, 46632 และ 46678 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (รวมเรียกว่า “ที่ดินสามยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63”) อันเป็นที่ดินในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มีได้ลงทุน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสจุก จำกัด ตกลงยินยอมด้วยกับการก่อตั้งภาระจำยอมและจะไม่นำเหตุดังกล่าวมาเป็นเหตุขอลดค่าเช่า

ในสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมดังกล่าวที่ได้เข้าทำในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ มีข้อกำหนดให้สิทธิแก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ในอันที่จะดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ พื้นที่ใดๆ บนที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 (“การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์”) เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ และ ผู้เช่าของ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ รวมตลอดจนผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 63) ส่วนที่กองทรัสต์ WHART มีได้ลงทุน และการอื่นใดตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสจุก จำกัด และ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จะร่วมกันทำการตกลงเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 และการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทดแทนในกรณีที่ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสจุก 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 การให้สิทธิการเช่าอ้อมและสิทธิในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์ ดังกล่าวแก่ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ แม้อาจมีความเสี่ยงที่จะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน แต่การได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 ยังคงเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม เนื่องจาก

- 1) กองทรัสต์ WHART ยังคงใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 ได้ กล่าวคือ กองทรัสต์ WHART ยังคงนำที่ดินและอาคารในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 ออกให้เช่าได้ ในอัตราค่าเช่าเดิม
- 2) กองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 ยังคงใช้ที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 เป็นทางเข้าออกในการเข้าออกทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 ได้เช่นเดิม ไม่ได้รับผลกระทบจากการให้ภาระจ่ายอ้อมดังกล่าว ด้วยเหตุที่ผู้ได้สิทธิในการเช่าอ้อมดังกล่าวจะใช้ทางเข้าออกร่วมกับกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2) โดยไม่อาจกีดขวางการใช้ทางเข้าออกของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าในทรัพย์สินโครงการ ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 ได้ โดยภาระจ่ายอ้อมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ หรือการเดินอุปกรณ์สื่อสาร สาธารณูปโภคต่างๆ เท่านั้น และผู้ได้สิทธิในการเช่าอ้อมดังกล่าวจะใช้ทางเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินที่ได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้
- 3) บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งภาระจ่ายอ้อมกับกองทรัสต์ WHART และ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ โดยบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด โดยมีข้อตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ WHART ก่อตั้งภาระจ่ายอ้อมบนทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 และบริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด จะตกลงร่วมกับ เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ เกี่ยวกับแผนการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าว และไม่ขอลดค่าเช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าว อันทำให้กองทรัสต์ WHART ยังคงได้รับค่าเช่าในอัตราเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจก 1 และโปรเจก 2 อีกต่อไป การคิดค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่จะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน และ

ด้วยเหตุที่ที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 มีจำนวนที่มีใช้สาระสำคัญ และใช้เป็นเพียงทางเข้าออก และมีได้ล้ำเข้าไปในอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นว่าที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 จึงมิได้เป็นสาระสำคัญในการต่อรองค่าเช่า และเชื่อว่าที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 ไม่น่าจะมีผลกระทบต่อการจัดหารายได้อย่างมีนัยสำคัญหลังจากที่ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด มิได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 แล้ว

- 4) แม้กองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมบำรุงรักษาที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 อันเนื่องมาจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงที่ดินการยทรัพย์รวมถึงค่าสาธารณูปโภคอันเกี่ยวกับที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 และสิ่งต่อเติมบนที่ดินการยทรัพย์ส่วนแรกโครงการวังน้อย 63 นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ ทั้งนี้เนื่องจากที่ดินการยทรัพย์โครงการวังน้อย 63 คิดเป็นสัดส่วนที่มีใช้สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงและค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวจะไม่ใช้จำนวนที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ในโครงการดับบลิวเอชเอ 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 ที่ดับบลิวเอชเอ ไคว้ จดทะเบียนให้เป็นเป็นการยทรัพย์ โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 143044 ตำบลและอำเภอดีียวกัน (ที่ดินสามยทรัพย์) ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ดังนั้น การลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ของกองทรัสต์ WHART นั้น เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128089, 128090 และ 143044 ซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะ

เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจก 2 เช่น ขอใช้สิทธิสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ/หรือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ของเจ้าของสามยทรัพย์ที่ดินโฉนดเลขที่ 128089 และ 128090 ปรากฏว่าลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงการจำยอม โดยการใช้ประโยชน์การยทรัพย์ของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นมิได้รุกรานเข้ามาในที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจก 2 ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่ารายย่อยเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว อีกทั้งที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม สามารถบริหารทรัพย์สินและหารายได้จากทรัพย์สินดังกล่าวได้มาโดยตลอด โดยไม่ปรากฏว่าภาระจำยอมหรือเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ขัดขวางการหาประโยชน์ของกองทรัสต์ WHARTแต่อย่างใด และสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่จดทะเบียนเป็นการยทรัพย์แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 143044 นั้น ลักษณะที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินในลักษณะที่เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินการยทรัพย์โฉนดเลขที่ 30897 และ 128088 ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์เท่านั้น นอกจากนี้ ภายใต้หลักกฎหมายและแนวนโยบายของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ประโยชน์ในที่ดินการยทรัพย์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าวย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 128088 และ 30897 ซึ่งเป็นที่ดินการยทรัพย์ โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงการจำยอม

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

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หกในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A) กองทรัสต์ WHART ลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ("ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059") พร้อมอาคารจากดับบลิวเอชเอ ไดวะ กองทรัสต์ WHART ได้จดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 เป็นการยทรัพย์โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 248730 ซึ่งตั้งอยู่ข้างเคียง (ที่ดินสามยทรัพย์) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและ

ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ คู่สัญญาจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดิน โฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้การจ่ายอ้อมตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันต่อไป

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

- 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ของดับบลิวเอชเอ ได้อย่างเหมาะสมตามสิทธิการจ่ายอ้อมในการเช่าออกที่ดินสามยทรัพย์ อาจรบกวนการใช้ทางของกองทรัสต์ WHART หรือผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART
- 2) การที่กองทรัสต์ WHART จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินการจ่ายอ้อม อาจส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้

อย่างไรก็ดี จากทั้งสองกรณีข้างต้น เนื่องจากการให้สิทธิการจ่ายอ้อม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ดับบลิวเอชเอ ได้อย่างเหมาะสมจะใช้ประโยชน์เกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินที่ได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ รวมถึงพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้การจ่ายอ้อมดังกล่าวยังไม่มีส่วนที่ล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A) ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวอยู่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ดังนั้น การจดทะเบียนการจ่ายอ้อมให้แก่ที่ดินข้างเคียง จึงไม่น่ากระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART จากทรัพย์สินโครงการ(อาคาร A)แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A)

นอกจากนี้ แม้กองทรัสต์ WHART อาจมีค่าใช้จ่ายสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินการยทรัพย์ นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ WHART ที่ได้ตั้งไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ส่วนที่ตกอยู่ภายใต้การจ่ายอ้อมเป็นสัดส่วนที่ไม่ใช่สาระสำคัญต่อการจัดผลหาประโยชน์จากโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์แหลมฉบัง โปรเจก 1 (อาคาร A) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าวจะไม่ใช่อำนาจที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

16) ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัสต์สินหลัก

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

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความเห็นว่า ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว

อย่างไรก็ดี สมมติฐานเกี่ยวกับการรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในจำนวนที่แตกต่างจากประมาณการ เมื่อครั้งกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัสต์สินดังกล่าว และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ในปีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ 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 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 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 โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ 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 หรือหากบริษัทฯ ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แทนดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือหากไม่สามารถหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้ดีเทียบเท่ากับดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น อาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร 30 ปี

โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

17.2) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัทฯ และ/หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ WHART และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ 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

เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น 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 โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ
- (ข) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

- (1.2) กองทรัสต์ WHART และ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้า แต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART จะไม่ถือว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ผิดสัญญาในข้อนี้
- (1.3) ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริต และยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

17.4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมเป็นจำนวน 15,385,000,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 28.14 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,565,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	วงเงินกู้ยืมไม่เกิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาสัญญา	วันเริ่มต้นสัญญา
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	380.00	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
3	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,385.00	ไม่เกิน 3 ปี	1 ธ.ค. 2565

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม

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

กองทรัสต์อาจมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เพิ่มเติม ในกรณีที่มีการร้องขอจากผู้ให้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวอาจนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

2) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,820,000,000 บาท โดยรายละเอียดของแต่ละวงเงิน มีดังนี้

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
1	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,200.00	3.39	7	30 มี.ค. 2561
2	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	500.00	2.90	7	4 ธ.ค. 2562
3	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,500.00	2.70	5	14 พ.ค. 2564
4	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,000.00	2.50	7	26 ส.ค. 2564
5	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	950.00	2.85	5	28 ม.ค. 2565
6	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	1,700.00	2.93	2	14 ก.พ. 2566
		300.00	3.00	3	
		300.00	3.20	4	
7	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	300.00	2.81	2 ปี 4 วัน	5 เม.ย. 2566
8	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	800.00	3.11	3	10 พ.ค. 2566
		200.00	3.30	4	
9	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	850.00	3.24	2 ปี 11 เดือน 30 วัน	30 ม.ค. 2567

ลำดับ	ประเภทเงินกู้	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้ (ปี)	วันออกหุ้นกู้
10	ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน และมีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้	280.00	3.15	2	9 ส.ค. 2567
		940.00	3.52	4	

17.5) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา

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

17.6) ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะต้องชำระค่าเช่าในส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าในโครงการซึ่งยังไม่มีผู้เช่า 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 สำนักงานและศูนย์กระจายสินค้าของผู้เช่า ปัจจุบันและผู้สนใจจะเช่าอาคารประเภทดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จากผู้ประกอบการที่ไม่ใช่สัญชาติไทยซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART โดยสิ้นปี 2566 กองทรัสต์มีสัดส่วนการเช่า

คำนวณตามพื้นที่เช่าให้กับผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่าที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ร้อยละ 68.7 ประกอบด้วย สัญชาติของประเทศในยุโรปร้อยละ 18.3 สัญชาติญี่ปุ่นร้อยละ 14.9 สัญชาติของประเทศในเอเชีย (ไม่รวมไทยและญี่ปุ่น) ร้อยละ 26.1 และสัญชาติอเมริกันร้อยละ 9.5 นอกจากนี้ ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

18.2) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ 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 และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- 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 และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ ตลอดจนมาตรการต่างๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยตามตัวอย่างข้างต้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบต่อกองทรัสต์ WHART โดยตรง หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวม เช่น การลดลงและการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ จนส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่และนำไปสู่ผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ยังอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งในที่สุดอาจส่งผลกระทบต่อผลบออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและการจัดหาประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการในการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากปัจจัยตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่อง และใกล้ชิด และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อรักษาผลการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์ กำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงแนวทาง ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด โดยในกรณีที่เกิดเหตุปัจจัยต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบ บริษัทฯ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อบรรเทาและเยียวยาผลกระทบจากสถานการณ์ตามความเหมาะสม

18.4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ WHART ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ 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 อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ WHART

กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับ

18.6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ 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 จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แก้ไขโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัย

ของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัยและให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประกัน

19) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART

19.1) ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย 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 หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

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

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

19.4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ WHART ประเภทปิด (ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ WHART นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้ อย่างไรก็ดี การที่

กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดทรัพย์สินที่ลงทุนมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ความน่าสนใจในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น 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

4. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

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

5. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี