

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 – วันที่ 30 กันยายน 2570 (Pro-forma)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า  
ฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570



รายงานที่ให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อการรวบรวมกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานที่ให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลเพื่อรายงานต่อการรวบรวมข้อมูลในการจัดทำกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 (ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ)

#### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงข้อสมมติที่แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ (หมายเหตุฯ) ข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่แสดงไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 5 ที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินดังกล่าว และรับผิดชอบในการออกแบบนำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการควบคุมภายใน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

#### ความเป็นอิสระและการบริหารคุณภาพของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระและข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การรักษาความลับ และพฤติกรรมทางวิชาชีพ

สำนักงานของข้าพเจ้าได้นำมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 มาปฏิบัติ ซึ่งมาตรฐานกำหนดให้สำนักงานต้องออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ มาตรฐานวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการรวบรวมข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นตามข้อสมมติที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 5 ตามที่กำหนดโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3000 (ปรับปรุง) “งานที่ให้ความเชื่อมั่นนอกเหนือจากการตรวจสอบ หรือสอบทานข้อมูลทางการเงินในอดีต” ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รวบรวมข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอย่างเหมาะสมในสาระสำคัญ ตามข้อสมมติที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 5

การปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3000 (ปรับปรุง) เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลนี้ เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานเพื่อแสดงว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งถูกรวบรวมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อสมมติที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่แสดงไว้ในหมายเหตุ ข้อ 5 เป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ โดยลักษณะ ระยะเวลาและขอบเขต ของการปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3000 (ปรับปรุง) ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี รวมถึงการประเมินความเสี่ยงที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกรวบรวมอย่างไม่เหมาะสม ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ข้าพเจ้าพิจารณาประสิทธิผลของการควบคุมภายในซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึงการประเมินว่านโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้เป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำตามนโยบายการบัญชีและข้อสมมติของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือไม่ และข้าพเจ้าได้พิจารณาถึงการนำเสนอข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อสมมติที่ใช้

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานที่ข้าพเจ้าได้รับมีความเพียงพอและเหมาะสมสำหรับใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## ข้อจำกัดสืบเนื่อง

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาและอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารประเภทคลังสินค้า และสำนักงาน ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวจัดทำขึ้นตามข้อสมมติที่รวมถึงสถานการณ์สมมติเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถยืนยันและตรวจสอบได้ในลักษณะเดียวกันกับผลการดำเนินงานในอดีต และสถานการณ์สมมติเหล่านั้นไม่จำเป็นต้องเป็นเหตุการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของข้อมูลสมมติ และผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตว่าจะเป็นไปตามข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวหรือไม่



ถึงแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ภายใต้ข้อสมมติเกิดขึ้นจริง ผลการดำเนินงานจริงก็อาจจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากเหตุการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ และความแตกต่างดังกล่าวอาจมีสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอเน้นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ไม่ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงและเปิดเผยข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกรวบรวมขึ้นอย่างเหมาะสม ตามข้อสมมติที่ระบุไว้ในหมายเหตุ ข้อ 2 ในสาระสำคัญ และวิธีการบัญชีที่ใช้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ฯ

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

วรรณวิมล ปรีชาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548

กรุงเทพมหานคร

10 มีนาคม พ.ศ. 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

		ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	กรณีที่ 1 ทรัสต์สินหลัง การลงทุนใน โครงการ WGCL ล้านบาท (1 โครงการ)	กรณีที่ 2 ทรัสต์สินหลัง การลงทุนใน โครงการ WGCL และโครงการ บางนาตราด กม.23 ล้านบาท (2 โครงการ)
	หมายเหตุ			
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	3,550.49	3,757.18	3,857.28
รายได้อื่น	2.2	0.89	0.93	0.96
<b>รวมรายได้</b>		<b>3,551.38</b>	<b>3,758.11</b>	<b>3,858.24</b>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สินของกองทรัสต์	2.3	(167.69)	(167.81)	(171.05)
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>3,383.69</b>	<b>3,590.30</b>	<b>3,687.19</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร กองทรัสต์	2.4	(129.00)	(132.76)	(134.53)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12	2.5	-	(15.34)	(18.23)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.6	(404.82)	(437.31)	(446.17)
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน</b>		<b>2,849.87</b>	<b>3,004.89</b>	<b>3,088.26</b>
<u>บวกกลับ(หักออก)</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับ ชำระเป็นเงินสดจริง		21.14	(30.51)	(30.86)
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร จ่ายล่วงหน้า		76.20	79.49	80.39
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน</b>		<b>2,947.21</b>	<b>3,053.87</b>	<b>3,137.79</b>
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุน ในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12		-	15.34	18.23
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	1.72	12.13
<u>หักออก</u> การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(59.87)	(59.87)	(70.07)
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน</b>		<b>2,887.34</b>	<b>3,011.06</b>	<b>3,098.08</b>
ประมาณอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	2.7	93.50	93.50	93.50

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซ พรีเมียม โกรท  
 งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

	ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	กรณีที่ 1 ทรัสต์สินหลัง การลงทุนใน โครงการ WGCL (1 โครงการ) ล้านบาท	กรณีที่ 2 ทรัสต์สินหลัง การลงทุนใน โครงการ WGCL และโครงการ บางนาตราด กม.23 (2 โครงการ) ล้านบาท
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	2,699.66	2,815.34	2,896.70
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ เงินลงทุน			
- ผลประโยชน์ตอบแทน	2,699.66	2,815.34	2,896.70
- เงินลงทุน	-	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	2,699.66	2,815.34	2,896.70
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) <sup>1</sup>	3,468.83	3,594.39	3,674.79
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.778	0.783	0.788
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.778	0.783	0.788

<sup>1</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย  
 สุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2569

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 43 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 1,935,646.04 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 22,087.33 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร ประมาณ 555,216.29 ตารางเมตร สำหรับติดตั้ง ผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารประเภทคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวน 1 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคารดังกล่าว และ 2) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารประเภทคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนาตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จำนวน 1 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.) <sup>1</sup>	คิดเป็น ร้อยละ
ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์		
1) ดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	35,093.00	1.68
2) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	72,179.48	3.46
3) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	60,306.00	2.89
4) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	80,745.55	3.87
5) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	61,434.00	2.95
6) ดับบลิวเอชเอ อิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	33,018.00	1.58
7) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	63,248.25	3.04
8) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	95,110.00	4.56
9) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	68,725.95	3.30
10) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 <sup>2</sup>	47,221.00	2.27
11) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	8,045.64	0.39
12) คาโอ ดี.ซี.	42,310.44	2.03
13) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง สระบุรี	38,577.00	1.85
14) ดับบลิวเอชเอ ฟรีโซน แฟคทอรี ระยอง <sup>5</sup>	20,285.00	0.97
15) ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	73,022.44	3.50
16) ศรีเพชร ดี.ซี.	52,706.84	2.53
17) ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	36,000.00	1.73
18) ดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	55,372.40	2.66
19) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 <sup>2</sup>	14,090.00	0.68
20) ดีเอสจีที สระบุรี	16,620.00	0.80
21) ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 (โปรเจค 1 และ โปรเจค 2)	86,223.61	4.14
22) ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	39,712.00	1.91
23) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	73,049.00	3.50
24) ดับบลิวเอชเอ โรคคิ่ง แฟคทอรี	9,977.00	0.48
25) ดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเชิลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีเอสเอ็มเอส	5,431.00	0.26

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.) <sup>1</sup>	คิดเป็น ร้อยละ
26) ตึบบลิวเฮเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)	50,628.00	2.43
27) ตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) <sup>2</sup>	16,152.44	0.77
28) ตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	19,599.00	0.94
29) ตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	44,798.00	2.15
30) ตึบบลิวเฮเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	64,407.00	3.09
31) ตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	30,040.00	1.44
32) ตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	24,150.00	1.16
33) ตึบบลิวเฮเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค <sup>3</sup>	130,139.00	6.24
34) ตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	34,003.00	1.63
35) ตึบบลิวเฮเอ ซิกโนด แฟคทอรี <sup>2</sup>	8,151.00	0.39
36) ตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	30,233.00	1.45
37) ตึบบลิวเฮเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N)	19,796.00	0.95
38) ตึบบลิวเฮเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และ โปรเจค 4 <sup>4</sup>	67,704.00	3.25
39) โครงการตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	90,862.00	4.36
40) โครงการตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	24,310.00	1.17
41) โครงการตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	27,724.00	1.33
42) โครงการตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L,Q)	32,524.00	1.56
43) โครงการตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C,R)	31,922.00	1.53
<b>รวมทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์</b>	<b>1,935,646.04</b>	<b>92.87</b>
<b>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12</b>		
1) โครงการตึบบลิวฮีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	99,390.00	4.77
2) โครงการตึบบลิวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนาตราด กม. 23 Inbound (อาคาร A, B, C)	49,181.00	2.36
<b>รวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12</b>	<b>148,571.00</b>	<b>7.13</b>
<b>รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด</b>	<b>2,084,217.04</b>	<b>100.00</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

- 1 รายละเอียดพื้นที่เช่าอาคารตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการอ้างอิงจากสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา ดังนั้น ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 อาจมีพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่าแตกต่างไปจากนี้ได้
- 2 สำหรับทรัพย์สิน 1) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 2) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 3) โครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) และ 4) โครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนต แฟคทอรี บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 28 ปีหรือ 30 ปี (แล้วแต่กรณี) โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้ค้ำประกันกองทรัสต์สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้อีก 30 ปี และกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ประมาณปีที่ 28 หรือ 30 นับจากวันที่เช่าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2590 ปี พ.ศ. 2591 และปี พ.ศ. 2595 ตามลำดับ
- 3 สำหรับทรัพย์สินโครงการ ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ให้ค้ำประกันกองทรัสต์สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้อีก 30 ปี และกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ปีที่ 30 นับจากวันที่เช่าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2594
- 4 สำหรับทรัพย์สินโครงการ ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิว เอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ให้ค้ำประกันกองทรัสต์สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้อีก 30 ปี และกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ปีที่ 30 นับจากวันที่เช่าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2595
- 5 สำหรับทรัพย์สินโครงการ ดับบลิวเอชเอ ฟรีโซน แฟคทอรี ระยอง ที่ซึ่งได้ถูกรวมเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ในตารางข้างต้นได้มีการขายทรัพย์สินออกไปแล้วใน วันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ซึ่งรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการนี้ ไม่ได้ถูกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึง วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัสต์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้ข้อสมมติดังต่อไปนี้

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569

ทรัสต์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

**กรณีที่ 1** กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัสต์สินโครงการตบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ (WGCL) 1 โครงการ

กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมใน 1 โครงการ ประกอบด้วยทรัสต์สินประเภทคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ได้แก่โครงการตบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เงินสดภายในของกองทรัสต์ และ/หรือการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 54,000,000 บาท

**กรณีที่ 2** กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัสต์สินโครงการตบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการตบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนาตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) 2 โครงการ

กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมใน 2 โครงการ ประกอบด้วยทรัสต์สินประเภทคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 โครงการ และทรัสต์สินประเภทคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการตบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ 2) โครงการตบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนาตราด กม. 23 Inbound (อาคาร A, B, C) โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่เกิน 3,688,800,000 บาท เงินสดภายในของกองทรัสต์ และ/หรือการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 80,000,000 บาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

โดยงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

## 2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

### ที่ดินและอาคาร

สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 รายได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 รวมถึงข้อสมมติอัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น

ในกรณีที่สัญญาครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยใช้ข้อสมมติอัตราค่าเช่าตลาดและอัตราค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ระดับความต้องการพื้นที่ในแต่ละโซน ขนาดและลักษณะของพื้นที่ รวมถึงปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ที่อาจส่งผลต่อศักยภาพในการปล่อยเช่า

### ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว กองทรัสต์จะสามารถจัดหาผู้เช่าได้เป็นระยะเวลาอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือดังกล่าว ไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด โดยในกรณีที่มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

โดยพื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระให้แก่กองทรัสต์ในปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่จำนวน 18,350 ตารางเมตร สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ในอัตราค่าเช่าและบริการ 163 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

สำหรับโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าโครงการจากกองทรัสต์ตกลงจะชำระค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้น 10% ทุกๆ 3 ปี ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และชำระค่าเช่า 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุกๆ 3 ปี ในปีที่ 16 ถึงปีที่ 30

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนาตราด กม. 23 Inbound (อาคาร A, B, C) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า จำนวน 9,217.00 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

ข้อสมมติในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งในสัญญาเช่าและสัญญาบริการส่วนใหญ่ระบุว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวจนครบทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน

## 2.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์จะมีดอกเบี้ยรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับในระหว่างปี และเงินมัดจำรับซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ ซึ่งคำนวณโดยใช้ข้อสมมติในอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี

## 2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าตอบแทนจากกองทรัสต์แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 โดยอัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามข้อสมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการตบลิวเอชเอ อินเทอร์เน็ต เซ็นเตอร์ บิวิชั่น เซ็นเตอร์ บริษัท ตบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการ รวมถึงค่าใช้จ่ายทางตรง ชำระเบี้ยประกันภัย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายในการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร สำหรับค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนอกเหนือจากนี้ กองทรัสต์ ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ

สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการตบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนาตราด กม.23 Inbound รวมถึงค่าใช้จ่ายทางตรง ชำระเบี้ยประกันภัย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ที่จะขึ้นอยู่กับการตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าแต่ละราย

**2.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์**

ค่าธรรมเนียม การจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าธรรมเนียม ทรัสต์	ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าธรรมเนียม นายทะเบียน หน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการ บริหารอื่นๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยคำนวณจาก ข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

**2.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12**

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุน การทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้ หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

## 2.6 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้ รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้ข้อสมมติ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวและหุ้นกู้ ไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง วันแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้

## 2.7 ประมาณอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากข้อสมมติอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 93.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม และการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่จะเกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

## 2.8 ข้อสมมติอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- 2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- 3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- 4) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures) ในระหว่างปีประมาณการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือแนวปฏิบัติทางบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 6) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 7) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 8) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- 9) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

**3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์**

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มี การคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว .

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 ถือตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ กำไรและขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไม่ได้นำมาใช้เป็นข้อสมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

**4 การวิเคราะห์ความผันผวน**

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามข้อสมมติที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามข้อสมมติ

**อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า**

การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 แสดงได้ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
<b>ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)</b>			
- ผลประโยชน์ตอบแทน	2,691.15	2,699.66	2,708.18
- เงินลดทุน	-	-	-
<b>การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน</b>	<b>2,691.15</b>	<b>2,699.66</b>	<b>2,708.18</b>
<b>ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)</b>			
- ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.776	0.778	0.781
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
<b>การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.776</b>	<b>0.778</b>	<b>0.781</b>

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

กรณีที่ 1 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ 1 โครงการ

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
<b>ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)</b>			
- ผลประโยชน์ตอบแทน	2,806.96	2,815.34	2,823.74
- เงินลดทุน	-	-	-
<b>การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน</b>	<b>2,806.96</b>	<b>2,815.34</b>	<b>2,823.74</b>
<b>ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)</b>			
- ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.781	0.783	0.786
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
<b>การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.781</b>	<b>0.783</b>	<b>0.786</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

กรณีที่ 2 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนาตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) 2 โครงการ

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
<b>ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)</b>			
- ผลประโยชน์ตอบแทน	2,888.39	2,896.70	2,905.01
- เงินลดทุน	-	-	-
<b>การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน</b>	<b>2,888.39</b>	<b>2,896.70</b>	<b>2,905.01</b>
<b>ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)</b>			
- ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.786	0.788	0.791
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
<b>การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.786</b>	<b>0.788</b>	<b>0.791</b>

ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

## 5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

### 5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ แต่ไม่ได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

## 5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีจากรายได้ในระหว่างปีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## 5.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

## 5.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ณ วันที่วัดมูลค่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2570

---

**5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน**

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

**5.6 ภาษีเงินได้**

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้

**6 ฉบับภาษาอังกฤษ**

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาไทยเป็นหลัก