

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติซึ่งประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และรับผิดชอบเกี่ยวกับสถานการณ์สมมติที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 5

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงในที่ดิน อาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ในโครงการต่าง ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังไม่ได้ออนไปยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้อข้อมูลต้องระมัดระวังว่า งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 2 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามประมาณการตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว



ข้อจำกัดในการนำไปใช้

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตนี้ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงในที่ดิน อาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ในโครงการต่าง ๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

10 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		กรณีที่ 1:		กรณีที่ 2:
		ทรัสต์สิน	ทรัสต์สิน	ทรัสต์สิน
		หลังการลงทุน	หลังการลงทุน	หลังการลงทุน
		เพิ่มเติมครั้งที่ 9	เพิ่มเติมครั้งที่ 9	เพิ่มเติมครั้งที่ 9
		ประเภท	ประเภท	ประเภท
		ทรัสต์สิน	ทรัสต์สิน	ทรัสต์สิน
		ที่มีอยู่เดิม	ค้ำประกัน	ค้ำประกัน
		ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
	หมายเหตุ			
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	3,529.55	3,802.29	3,810.71
รายได้อื่น	2.2	0.89	0.96	0.96
รวมรายได้		3,530.44	3,803.25	3,811.67
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.3	(98.85)	(108.84)	(108.84)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		3,431.59	3,694.41	3,702.83
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
กองทรัสต์	2.4	(183.37)	(194.85)	(194.97)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการ				
แปลงสภาพตัดจ่าย	2.5	(26.53)	(26.53)	(26.53)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์				
สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9	2.6	-	(15.12)	(15.49)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.7	(421.01)	(477.20)	(479.32)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		2,800.68	2,980.71	2,986.52
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็น				
เงินสดจริง		(26.96)	(33.17)	(34.59)
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่าย				
ล่วงหน้า		19.11	24.81	25.02
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		2,792.83	2,972.35	2,976.95
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์				
และการแปลงสภาพ		26.53	26.53	26.53
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการ				
ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการ				
ลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9		-	15.12	15.49
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	14.80	14.85

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	กรณีที่ 1:		กรณีที่ 2:
	ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 9 ประเภท คลังสินค้า ล้านบาท	ทรัสต์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 9 ทั้ง 2 ประเภท ล้านบาท
หักออก การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน	(44.86)	(48.96)	(50.91)
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	2.8	92.50	92.50
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่าย ประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,774.50	2,979.84	2,982.91
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ เงินลดทุน	2,566.41	2,756.35	2,759.19
- ประโยชน์ตอบแทน	2,566.41	2,756.35	2,759.19
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,566.41	2,756.35	2,759.19
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	3,272.93	3,487.65	3,487.65
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78	0.79	0.79
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.78	0.79	0.79
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.78	0.79	0.79

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย
สุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 39 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 1,743,983.80 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 32,650.19 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร ประมาณ 450,777.29 ตารางเมตร สำหรับติดตั้ง ผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน (แล้วแต่กรณี) และกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าในอาคารประเภทคลังสินค้า (แล้วแต่กรณี) จำนวน 3 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 142,583.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคารรวมประมาณ 36,466.00 ตารางเมตร สำหรับติดตั้ง ผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าในที่ดิน และ 2) สิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า จำนวน 1 โครงการ พื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 816.07 ตารางเมตร รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมาคม
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 แสดง
 ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.) ¹	คิดเป็น ร้อยละ
ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์		
1) ดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	35,092.97	1.86
2) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	72,179.48	3.82
3) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	60,306.00	3.20
4) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	80,745.55	4.28
5) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	61,434.00	3.25
6) ดับบลิวเอชเอ อิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	32,986.00	1.75
7) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	63,248.25	3.35
8) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	95,110.00	5.04
9) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	68,901.95	3.65
10) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 ²	47,221.00	2.50
11) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	8,045.64	0.43
12) ดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี ระยอง	15,568.79	0.82
13) คาโอ อมตะ ดี.ซี.	42,310.44	2.24
14) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	38,577.00	2.04
15) ดับบลิวเอชเอ ดุสิต	20,285.00	1.07
16) ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	73,022.44	3.87
17) ศรีเพชร ดี.ซี.	52,706.84	2.79
18) ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	36,000.00	1.91
19) ดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	55,372.40	2.93
20) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 ²	14,084.00	0.75
21) ดีเอสจีที สระบุรี	16,620.00	0.88
22) ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 (โปรเจค 1 และ โปรเจค 2)	86,223.61	4.57
23) ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	39,607.00	2.10
24) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	73,049.00	3.87

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมาคม
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.) ¹	คิดเป็น ร้อยละ
ทรัสต์สินเดิมของกองทรัสต์		
25) ดับบลิวเอชเอ โรคคิ่ง แฟคทอรี	9,977.00	0.53
26) ดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีส เท็มส์	5,431.00	0.29
27) ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)	50,628.00	2.68
28) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) ²	16,152.44	0.86
29) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	19,599.00	1.04
30) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	44,798.00	2.37
31) ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	64,407.00	3.41
32) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	30,040.00	1.59
33) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	24,150.00	1.28
34) ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค ³	130,139.00	6.90
35) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	34,003.00	1.80
36) ดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี ²	8,151.00	0.43
37) ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	30,311.00	1.61
38) ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N)	19,796.00	1.05
39) ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 ⁴	67,704.00	3.59
รวมทรัสต์สินเดิมของกองทรัสต์	1,743,983.80	92.40
ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9		
1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	90,846.00	4.81
2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	24,310.00	1.30
3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	27,427.00	1.45
4) โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ⁵	816.07	0.04
รวมทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	143,399.07	7.60
รวมทรัสต์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด	1,887,382.87	100.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

- 1 รายละเอียดพื้นที่เช่าอาคารตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการอ้างอิงจากสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุภายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ขึ้นอยู่กับ การเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 อาจมีพื้นที่เช่า ที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 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 ซิกโนด แฟคทอรี บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการ เช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 28 ปีหรือ 30 ปี (แล้วแต่กรณี) โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการ เช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้ค้ำประกันกองทรัสต์สำหรับสิทธิในการต่ออายุ สัญญาเช่าทรัพย์สินได้อีก 30 ปี และกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ประมาณปีที่ 28 หรือ 30 นับจากวันที่เช่าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2590 ปี พ.ศ. 2591 พ.ศ. 2591 และปี พ.ศ. 2595 ตามลำดับ
- 3 สำหรับทรัพย์สินโครงการ ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ในฐานะ เจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุด กำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ให้ค้ำประกันกองทรัสต์สำหรับ สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้อีก 30 ปี และกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 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 ตกลงว่ากองทรัสต์จะเช่าลงทุนใน สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ให้ค้ำประกันกองทรัสต์สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้อีก 30 ปี และกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ปีที่ 30 นับจากวันที่เช่าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2595
- 5 พื้นที่ประมาณ 816.07 ตารางเมตร คือพื้นที่เช่าอาคารโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

- กรณีที่ 1: กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 3 โครงการ
กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) 2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) และ 3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจำนวนประมาณ 35,000,000 บาท
- กรณีที่ 2: กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 3 โครงการ และทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจำนวน 1 โครงการ
กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมใน 4 โครงการ ประกอบด้วยทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 3 โครงการ และทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) 2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) 3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) และ 4) โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่เกิน 3,740,000,000 บาท และการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจำนวนประมาณ 35,000,000 บาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

โดยงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ที่ดินและอาคาร

สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ประเภทคลังสินค้า รายได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 รวมถึงสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น

ในกรณีที่สัญญาครบกำหนดในระหว่างปี พ.ศ. 2567 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอัตราร้อยละ 25 ถึง 100 และอัตราค่าเช่าตลาด ในช่วงระยะเวลาประมาณการของแต่ละโครงการ

ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 และจะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินออกให้เช่าช่วงและนำอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ ออกให้เช่าแก่ บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (1 มกราคม 2567)

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมาคม
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

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

- 1) พื้นที่จำนวน 7,470.00 ตารางเมตร สำหรับโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ในอัตราค่าเช่าและบริการ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- 2) พื้นที่จำนวน 2,851.00 ตารางเมตร สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 ในอัตราค่าเช่าและบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- 3) พื้นที่จำนวน 10,496.00 ตารางเมตร สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในอัตราค่าเช่าและบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ
- 4) พื้นที่จำนวน 21,039.00 ตารางเมตร สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 ในอัตราค่าเช่าและบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า/เช่าช่วงโครงการจากกองทรัสต์ ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่รายปีให้แก่กองทรัสต์จำนวน 7 ล้านบาทต่อปี โดยจะมีการปรับค่าเช่าคงที่ขึ้นในอัตราร้อยละ 6 ในทุก ๆ 3 ปี

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงว่าหาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่กำหนดสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยในกรณีที่มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์จนครบระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

นอกจากนี้ในกรณีที่มีพื้นที่ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้วและผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าในอัตราที่กำหนดให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่ดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยในกรณีที่มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์จนครบระยะเวลา 1 ปีดังกล่าว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมาคม
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร E,F,G) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า 1) พื้นที่จำนวน 5,086.00 ตารางเมตรของโครงการเมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร E และ G) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน 2) พื้นที่จำนวน 22,341.00 ตารางเมตรของโครงการเมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจก 3 (อาคาร F) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 3) พื้นที่จำนวน 26,196.00 ตารางเมตรของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 163 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุนตามเงื่อนไขข้างต้น

สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมบ่ง โปรเจก 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการหากผู้เช่าเดิมไม่ใช่สิทธิในการต่อสัญญาเช่า ขนาดพื้นที่ 12,969.00 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุนตามเงื่อนไขข้างต้น

ข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งในสัญญาเช่าและสัญญาบริการส่วนใหญ่ระบุว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวจนครบทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน

หลังคาของอาคาร

รายได้ค่าเช่าหลังคาอ้างอิงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่า และสัญญากระทำการที่เจ้าของทรัพย์สินทำไว้กับกองทรัสต์ โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี เป็นเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 (อาคาร G) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร E และ F)

2.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์จะมีดอกเบี้ยรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ และเงินมัดจำรับ ซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคำนวณโดยใช้สมมติฐานในอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมาคม
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าตอบแทนจากกองทรัสต์แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 โดยอัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการไอ เอสโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 กองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ (ในส่วนของค่าเช่าคงที่) แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน ทั้งนี้สำหรับค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนอกเหนือจากค่าเช่าที่ดินคงที่ บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว อาทิ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโครงการ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษา เบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าที่ดิน (ในส่วนของส่วนแบ่งรายได้) เป็นต้น

2.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

2.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

2.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้ หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

2.7 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้ รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวและหุ้นกู้ไม่เกินอัตรา MLR ณ วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2566 ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี

2.8 ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 92.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม และการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่จะเกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

2.9 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- 2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- 3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- 4) ไม่มีค่าใช้จ่ายรายทุน (Capital Expenditures) ในระหว่างปีประมาณการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือแนวปฏิบัติทางบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 6) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 7) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 8) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ในนิติบุคคล
- 9) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ

3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ถู้อตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่วมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ทั้งนี้การขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไม่ได้นำมาใช้เป็นข้อสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

4 การวิเคราะห์ความผันผวน

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญ
 ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตาม
 สถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่าง
 จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวน
 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไร
 ขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง
 และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่าช่วง
 ความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจาก
 ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจาก
 ปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ข้อกำหนดการปรับอัตรา
 ค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม
 รายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงอัตรา
 ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 แสดงได้ดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน			
และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,557.48	2,566.41	2,575.33
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,557.48	2,566.41	2,575.33
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน			
และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.78	0.78	0.79
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.78	0.78	0.79

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

กรณีที่ 1: กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 3 โครงการ

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,747.41	2,756.34	2,765.26
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,747.41	2,756.34	2,765.26
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.79	0.79	0.79
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79	0.79

กรณีที่ 2: กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 3 โครงการ และทรัพย์สินประเภทพื้นที่
 เก็บของให้เช่าจำนวน 1 โครงการ

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,750.78	2,759.19	2,767.60
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,750.78	2,759.19	2,767.60
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.79	0.79	0.79
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79	0.79

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ทั้งนี้ ประเมินการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ที่กองทรัสต์ลงทุน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
มีดังนี้

5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชี
สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องแนวปฏิบัติ
ทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภา
วิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุน
และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไร
สุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบ
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงิน
เต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
ตามสถานการณ์สมมติจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควร
ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญา
บริการ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ
และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

5.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันที่วัดมูลค่า

5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้

6 ฉบับภาษาอังกฤษ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาไทยเป็นหลัก