

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า
และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

1. รายการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
 1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART เรียบร้อยแล้ว
 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
 3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพื่อเป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า
 4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
 5. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน : เงินกู้ยืมจำนวนรวมประมาณไม่เกิน 3,687,000,000 บาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าโดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญ จะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การกู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจำนวนประมาณ ไม่เกิน 3,687,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ WHART จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้ และ

เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อไป

7. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย และการชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้า ตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์ WHART อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย / ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้ / ผู้รับบริการรายอื่น และผู้ที่มี ส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้า ทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดอกเบี้ย ในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่ อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป
8. **ประโยชน์ที่ได้รับจากการกู้ยืมเงิน** : ทำให้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART เกิดความเหมาะสมของอัตราส่วน หนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART โดยพิจารณาจากสภาวะของตลาด ทุน และตลาดหนี้ ณ วันที่เข้าทำรายการ
9. **การขออนุมัติทำรายการ** : จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย กว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และ รายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ กองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียง คัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับ ประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ การนับ คะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวม

คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก** :
- บริษัท มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้านั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เนื่องจากจะช่วยให้องค์กรทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขององค์กรทรัสต์ WHART ด้วย ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่องค์กรทรัสต์ WHART ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้จะอยู่ในเกณฑ์ ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านั้นที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินใน ส่วนทุนขององค์กรทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่องค์กรทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้องค์กรทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท** :
- ไม่มี
12. **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา** :
1. รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามขององค์กรทรัสต์นำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนฝากไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 2. ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้ากู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มียอดเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 2,110.00 ล้านบาท

13. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3
14. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

เอกสารแนบ
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบแสดงฐานะการเงิน หน่วย: บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	40,232,263,768	45,353,757,490	49,474,289,524	49,474,289,524
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576,753,003	2,517,698,085	1,781,755,072	1,914,425,101
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	244,851,493	144,402,296	67,323,320	56,185,201
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	347,480,709	236,012,364	306,903,484	330,690,317
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	61,645,016	46,459,325	33,346,682	9,653,448
สินทรัพย์อื่น	132,004,094	156,203,397	151,657,656	116,767,403
รวมสินทรัพย์	42,594,998,083	48,454,532,957	51,815,275,738	51,902,010,994
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	300,000,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	129,026,605	116,553,579	146,641,156	74,517,037
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74,776,099	95,249,895	23,427,432	21,846,618
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,099,849,286	1,120,944,329	1,229,894,516	1,319,676,724
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,127,587,965	2,258,388,231	4,478,828,268	2,371,537,942
หุ้นกู้ - สุทธิ	7,996,240,010	9,992,619,737	9,090,007,100	10,888,589,342
หนี้สินตามสัญญาเช่า- สุทธิ	669,065,386	681,774,400	711,235,739	707,064,910
หนี้สินอื่น	85,286,135	252,086,682	216,696,363	24,239,219
รวมหนี้สิน	12,181,831,486	14,517,616,853	15,896,730,574	15,707,471,792
สินทรัพย์สุทธิ	30,413,166,597	33,936,916,104	35,918,545,164	36,194,539,202
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	29,084,083,653	32,651,799,943	34,639,943,544	34,639,943,544
กำไรสะสม	1,329,082,944	1,285,116,161	1,278,601,620	1,554,595,658
สินทรัพย์สุทธิ	30,413,166,597	33,936,916,104	35,918,545,164	36,194,539,202
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9518	11.0709	10.9744	11.0587
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	2,776,997,063	3,065,395,883	3,272,928,441	3,272,928,441

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,485,477,506	2,512,410,430	3,099,914,927	827,752,089
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ	27,834,413	28,033,741	27,674,769	8,526,461
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำ การ	38,201,053	27,432,637	40,118,320	22,040,462
รายได้ดอกเบี้ย	4,451,417	6,626,994	11,278,048	4,245,881
รวมรายได้	2,555,964,389	2,574,503,802	3,178,986,064	862,564,893
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	54,256,461	49,908,140	55,285,766	6,125,173
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	58,797,740	68,242,725	72,770,776	19,045,234
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	40,653,884	43,042,668	45,484,413	11,491,706
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,625,879	5,235,805	5,785,667	1,201,629
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	69,277,096	80,156,889	87,326,554	24,468,211
ค่าใช้จ่ายอื่น	202,742,759	212,086,873	96,411,715	15,737,617
รวมค่าใช้จ่าย	431,353,819	458,673,100	363,064,891	172,599,889
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,124,610,570	2,115,830,702	2,815,921,173	784,495,323
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	293,892,849	304,923,543	324,973,350	94,530,319
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,830,717,721	1,810,907,159	2,490,947,823	689,965,004
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	9,736,220	1,146,487	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงิน ลงทุน	437,843,386	248,221,514	(173,244,096)	-
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	447,579,606	249,368,001	(173,244,096)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างงวด	2,278,297,327	2,060,275,160	2,317,703,727	689,965,004

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	105,083,167	(2,328,315,321)	(1,350,971,955)	675,739,810
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,192,090,104	3,269,260,403	615,028,942	(543,069,781)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	1,297,173,271	940,945,082	(735,943,013)	132,670,029

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ณ สิ้นไตรมาส ที่ 1 ปี 2566
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9518	11.0709	10.9744	11.0587
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับ งวดต่อหน่วย (บาท)	0.8204	0.6721	0.7081	0.2108
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.28	4.57	5.58	6.13 ¹
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	28.60	29.96	30.68	30.26
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	40.05	42.78	44.26	43.40

¹ คำนวณจาก Annualized EBITDA