

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)**

1. รายการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART เรียบร้อยแล้ว
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือ บริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพื่อเป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม
4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
5. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน : เงินกู้ยืมจำนวนรวมประมาณไม่เกิน 4,429,000,000 บาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์
6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การกู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 4,429,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ยจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ WHART จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้ และเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป

7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : เจื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย และการชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้า ตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์ WHART อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย / ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้ / ผู้รับบริการรายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดอกเบี้ยในปีที่ 1 ไม่ว่าจะใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงใดก็ตาม จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป
8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการกู้ยืมเงิน : ทำให้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ WHART เกิดความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของ กองทรัสต์ WHART โดยพิจารณาจากสภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ ณ วันที่เข้าทำรายการ
9. การขออนุมัติทำรายการ : จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และ รายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ ดังนั้น หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียง คัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับ ประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ การนับ คะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวม คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอ มติ

โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก** :
- บริษัท มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ WHART ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้จะอยู่ในเกณฑ์ ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท** :
- ไม่มี
12. **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา** :
1. รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์นำเงินสดที่เหลือหลังการเข้าลงทุนฝากไว้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 2. ดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้ากู้ยืมเงินและให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มียอดเงินกู้กับธนาคาร
กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,800.00 ล้านบาท

13. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

เอกสารแนบ
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบดุล หน่วย: บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	45,353,757,490	49,474,289,524	52,807,817,947	52,807,817,947
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,517,698,085	1,781,755,072	1,915,447,714	1,955,931,211
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	144,402,296	67,323,320	23,890,835	17,282,731
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	236,012,364	306,903,484	394,925,281	402,892,306
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	46,459,325	33,346,682	21,489,158	1,019,652
สินทรัพย์อื่น	156,203,397	151,657,656	136,664,954	144,776,836
รวมสินทรัพย์	48,454,532,957	51,815,275,738	55,300,235,889	55,329,720,683
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	-	-	1,790,677,591	1,791,261,043
รายได้ค้างเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	116,553,579	146,641,156	133,168,969	88,988,891
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	95,249,895	23,427,432	15,438,024	18,403,337
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,120,944,329	1,229,894,516	1,377,126,094	1,382,424,687
หุ้นกู้ - สุทธิ	2,258,388,231	4,478,828,268	2,375,390,025	2,376,685,177
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,992,619,737	9,090,007,100	11,181,655,493	11,184,420,202
หนี้สินตามสัญญาเช่า	681,774,400	711,235,739	792,231,614	788,835,089
หนี้สินอื่น	252,086,682	216,696,363	175,470,387	26,917,786
รวมหนี้สิน	14,517,616,853	15,896,730,574	17,841,158,197	17,657,936,212
สินทรัพย์สุทธิ	33,936,916,104	35,918,545,164	37,459,077,692	37,671,784,471
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	32,651,799,943	34,639,943,544	36,454,787,905	36,454,787,905
กำไรสะสม	1,285,116,161	1,278,601,620	1,004,289,787	1,216,996,566
สินทรัพย์สุทธิ	33,936,916,104	35,918,545,164	37,459,077,692	37,671,784,471
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0709	10.9744	10.7987	10.8600
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	3,065,395,883	3,272,928,441	3,468,827,441	3,468,827,441

งบกำไรขาดทุน หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,512,410,430	3,099,914,927	3,266,803,579	814,096,522
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ	28,033,741	27,674,769	40,584,708	9,088,429
รายได้ขดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	27,432,637	40,118,320	65,008,935	30,374,940
รายได้ดอกเบี้ย	6,626,994	11,278,048	25,280,638	7,653,397
รวมรายได้	2,574,503,802	3,178,986,064	3,397,677,860	861,213,288
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	49,908,140	55,285,766	77,660,997	4,521,566
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	68,242,725	72,770,776	77,691,293	20,631,680
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	43,042,668	45,484,413	46,772,729	7,806,546
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,235,805	5,785,667	5,613,521	1,346,975
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	80,156,889	87,326,554	99,591,202	27,671,871
ค่าใช้จ่ายอื่น	212,086,873	96,411,715	61,130,242	10,258,303
รวมค่าใช้จ่าย	458,673,100	363,064,891	368,459,984	72,236,941
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,115,830,702	2,815,921,173	3,029,217,876	788,976,347
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	304,923,543	324,973,350	414,152,403	125,342,970
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,810,907,159	2,490,947,823	2,615,065,473	663,633,377
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,146,487	-	-	-
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัด ค่าเงินลงทุน	248,221,514	(173,244,096)	(369,547,878)	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	249,368,001	(173,244,096)	(369,547,878)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานใน ระหว่างงวด	2,060,275,160	2,317,703,727	2,245,517,595	663,633,377

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,328,315,321)	(1,350,971,955)	(526,514,193)	644,736,132
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,269,260,403	615,028,942	660,206,835	(604,252,635)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	940,945,082	(735,943,013)	133,692,642	40,483,497

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2567
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0709	10.9744	10.7987	10.8600
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับ งวดต่อหน่วย (บาท)	0.6721	0.7081	0.6473	0.1913
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.57	5.58	5.56	5.78
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	29.96	30.68	32.26	31.91
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	42.78	44.26	47.63	46.87