

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามวิจรรณญาณของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
<p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 9 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจรรณญาณ และข้อ 10 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 53,161 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.58 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9</p>	<p>ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</p>
<p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้วิจรรณญาณและข้อสมมติที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">• ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระโดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้<ul style="list-style-type: none">- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด- อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต- กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรจากการลงทุนสุทธิ- อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติ <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ และการใช้วิจารณญาณที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล</p>

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจรกิจการณณ์เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงิน แสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552
กรุงเทพมหานคร
23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10	53,160,989,559	52,211,798,545
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	694,236,821	1,851,646,081
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		477,067,611	451,623,956
สินทรัพย์อื่น		144,665,336	153,311,705
รวมสินทรัพย์		54,476,959,327	54,668,380,287
หนี้สิน			
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12	3,318,555,064	3,171,475,103
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		92,802,106	128,897,489
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		12,058,025	27,896,773
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		1,477,297,896	1,388,993,813
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	12	999,407,328	1,380,622,419
หุ้นกู้ สุทธิ	13	10,961,151,209	10,812,989,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	14	932,633,643	772,558,080
หนี้สินอื่น		90,227,426	58,972,811
รวมหนี้สิน		17,884,132,697	17,742,405,701
สินทรัพย์สุทธิ		36,592,826,630	36,925,974,586
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	36,172,078,468	36,454,787,905
กำไรสะสม	15	420,748,162	471,186,681
สินทรัพย์สุทธิ		36,592,826,630	36,925,974,586
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.5490	10.6450
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	15	3,468,827,441	3,468,827,441

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ ข้อ 10)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และโรงงานอาคารคลังสินค้า				
1. ดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,121,964,363	2.11
2. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,459,503,345	1,430,219,479	2.69
3. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1 ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-22.5 ไร่	1,942,877,653	2,225,474,253	4.18
4. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,828,060,906	5.32
5. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอมัญจาคีรี จังหวัดขอนแก่น	69-0-16 ไร่	1,298,764,008	1,141,797,722	2.15
6. ดับบลิวเอชเอ ฮิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12 ไร่	867,580,384	951,700,000	1.79
7. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,523,862,360	2.87
8. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	2,998,571,845	5.64
9. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,442,440,329	1,305,824,945	2.46
10. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,311,704,817	2.47
11. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52 ไร่	588,412,570	753,063,000	1.42

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัมบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
12. คาโอ ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,402,220,363	2.64
13. ดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	799,614,008	1.50
14. ดัมบลิวเอชเอ ฟรีโซน แฟคทอรี ระยอง ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	640,000,000	1.20
15. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดัมบลิวเอชเอ อินทนนท์ ที่ตั้ง ตำบลศรีระจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,188,550,311	1,061,217,456	2.00
16. ศรีเพชร ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,882,741,488	2,296,517,706	4.32
17. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	609,644,892	795,389,440	1.50
18. ดัมบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดัมบลิวเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,533,364,531	2.88
19. ดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15 ไร่	735,362,033	642,000,000	1.21
20. ดีเอสจีที สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดัมบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	570,560,286	1.07
21. ดัมบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,470,847,375	4.65
22. ดัมบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5 ไร่	914,097,485	778,553,305	1.46
23. ดัมบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,079,349,647	3.91

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
24. ดับบลิวเอชเอ โรคคิง แฟคทอรี ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	397,775,986	0.75
25. ดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดริคเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซิสเต็มส์ ที่ตั้ง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	356,246,556	0.67
26. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C, E, H) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56-2-47.4 ไร่	1,143,194,352	1,025,572,089	1.93
27. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) ที่ตั้ง ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,050,555,434	1.97
28. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบ้ง โปรเจค 1 (อาคาร A) ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5 ไร่	590,829,387	612,000,000	1.15
29. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบ้ง โปรเจค 2 ที่ตั้ง ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0 ไร่	1,005,180,696	993,572,663	1.87
30. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D, I, F, G) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44-0-91.8 ไร่	1,680,116,422	1,529,736,855	2.88
31. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31-1-37.1 ไร่	798,359,510	746,445,998	1.40
32. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	26-3-18 ไร่	553,408,257	469,755,521	0.88
33. ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค ที่ตั้ง ตำบลบางสมิตร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	137-2-91.4 ไร่	4,251,207,120	4,029,004,239	7.58
34. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B, C, D) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	33-0-43.8 ไร่	834,389,012	746,201,430	1.40

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
35. ดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8 ไร่	312,737,027	275,738,220	0.52
36. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	28-1-28.9 ไร่	726,157,508	684,762,191	1.29
37. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J, K, L, M, N) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-67.1 ไร่	527,924,653	473,929,140	0.89
38. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	66-3-14.6 ไร่	1,800,077,810	1,864,573,161	3.51
39. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-37.1 ไร่	2,228,191,933	2,150,375,863	4.05
40. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1, B2, B3, B4) ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	28-2-51.6 ไร่	682,700,231	695,426,645	1.31
41. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F, G) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	32-1-61.9 ไร่	690,514,453	641,185,932	1.21
42. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	29-3-14 ไร่	826,548,089	871,490,015	1.64
43. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C, R) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	29-0-35.1 ไร่	786,878,769	884,763,814	1.66
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		52,440,481,131	53,160,989,559	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		52,440,481,131	53,160,989,559	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ ข้อย 10)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และโรงงานอาคารคลังสินค้า				
1. ดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,112,418,627	2.13
2. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,461,115,637	2.80
3. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปร์เจก 1 ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-22.5 ไร่	1,942,877,653	1,829,142,808	3.50
4. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	81-0-15.9 ไร่	2,504,966,196	2,852,560,239	5.46
5. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16 ไร่	1,298,764,008	1,158,303,298	2.22
6. ดับบลิวเอชเอ อิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12 ไร่	867,580,384	948,500,000	1.82
7. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85 ไร่	1,546,451,335	1,586,927,912	3.04
8. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51 ไร่	2,662,108,324	3,067,580,164	5.88
9. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5 ไร่	1,442,440,329	1,366,731,033	2.62
10. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปร์เจก 1 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.4 ไร่	1,233,058,651	1,317,655,025	2.51
11. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา ที่ตั้ง ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52 ไร่	588,412,570	655,405,584	1.26
12. ดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี ระยอง ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.4 ไร่	972,542,356	671,200,000	1.29
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
13. คาโอ ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81 ไร่	1,148,029,573	1,413,490,000	2.71
14. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี ที่ตั้ง ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18 ไร่	1,085,027,951	1,088,000,000	2.07
15. ดับบลิวเอชเอ ฟรีโซน แฟคทอรี ระยอง ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4 ไร่	772,040,176	659,067,704	1.26
16. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ ที่ตั้ง ตำบลศรีระจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81 ไร่	1,188,550,311	1,075,210,414	2.06
17. ศรีเพชร ดี.ซี. ที่ตั้ง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66 ไร่	1,882,741,488	2,200,530,288	4.20
18. ดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน ที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53 ไร่	609,644,892	773,778,879	1.48
19. ดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5 ไร่	1,402,036,239	1,493,527,401	2.86
20. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 ที่ตั้ง ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15 ไร่	735,362,033	782,708,842	1.50
21. ดีเอสจีที สระบุรี ที่ตั้ง เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0 ไร่	489,293,546	509,884,690	0.98
22. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โพรเจก 1 และโปรเจก 2 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ไร่	2,358,694,214	2,466,147,418	4.72
23. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โพรเจก 2 (อาคาร A,B) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5 ไร่	914,097,485	805,788,347	1.54
24. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โพรเจก 2 ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8 ไร่	2,051,478,932	2,080,982,249	3.99

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
25. ดับบลิวเอชเอ โรคคิง แฟคทอรี ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8 ไร่	369,850,510	392,554,022	0.75
26. ดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดริคเซลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซิสเต็มส์ ที่ตั้ง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4 ไร่	295,742,010	316,895,285	0.61
27. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C, E, H) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56-2-47.4 ไร่	1,143,194,352	1,058,591,955	2.03
28. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) ที่ตั้ง ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8 ไร่	1,065,103,225	1,106,658,665	2.12
29. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A) ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5 ไร่	590,829,387	604,126,680	1.16
30. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2 ที่ตั้ง ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0 ไร่	1,005,180,696	1,037,999,326	1.99
31. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D, I, F, G) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44-0-91.8 ไร่	1,680,116,422	1,557,142,909	2.98
32. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31-1-37.1 ไร่	798,359,510	724,428,373	1.39
33. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	26-3-18 ไร่	553,408,257	503,939,200	0.97
34. ดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค ที่ตั้ง ตำบลบางสมิตร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	137-2-91.4 ไร่	4,251,207,120	3,944,832,009	7.56
35. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B, C, D) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	33-0-43.8 ไร่	834,389,012	758,445,305	1.45

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม
	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	
36. ดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี ที่ตั้ง ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8 ไร่	312,737,027	274,655,415	0.53
37. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	28-1-28.9 ไร่	726,157,508	734,886,349	1.41
38. ดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J, K, L, M, N) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-67.1 ไร่	527,924,653	491,501,109	0.94
39. ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 ที่ตั้ง ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	66-3-14.6 ไร่	1,800,077,810	1,804,249,174	3.46
40. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-37.1 ไร่	2,228,191,933	2,177,196,210	4.17
41. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1, B2, B3, B4) ที่ตั้ง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	28-2-51.6 ไร่	682,700,231	695,000,000	1.33
42. ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F, G) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	32-1-61.9 ไร่	690,514,453	652,040,000	1.25
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		51,729,431,821	52,211,798,545	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		51,729,431,821	52,211,798,545	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า		3,377,467,501	3,325,915,950
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ		41,302,070	30,875,204
รายได้ขาดเซยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ		65,853,084	128,424,090
รายได้ดอกเบีย		23,186,735	34,018,946
รวมรายได้		3,507,809,390	3,519,234,190
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		113,795,448	93,634,740
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	17	82,247,877	83,201,361
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17	31,220,310	31,225,086
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	17	6,458,087	5,772,194
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	17	118,416,677	111,880,906
ค่าใช้จ่ายอื่น		14,511,753	39,291,655
ต้นทุนทางการเงิน		496,004,750	518,474,272
รวมค่าใช้จ่าย		862,654,902	883,480,214
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,645,154,488	2,635,753,976
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	15	(48,864,538)	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 15	(246,484,216)	(714,807,436)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(295,348,754)	(714,807,436)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,349,805,734	1,920,946,540

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮอเอ พรีเมียม โกรท

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,645,154,488	2,635,753,976
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(295,348,754)	(714,807,436)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
การคืนทุน	15	(282,709,437)	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(2,400,244,253)	(2,454,049,646)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี			
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		36,925,974,586	37,459,077,692
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		36,592,826,630	36,925,974,586

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,349,805,734	1,920,946,540
รายการปรับปรุง			
รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน	10, 15	48,864,538	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 15	246,484,216	714,807,436
รายได้ดอกเบี้ย		(23,186,735)	(34,018,946)
ต้นทุนทางการเงิน		496,004,750	518,474,272
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน		(1,683,591,666)	(118,788,034)
การจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10	622,335,462	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	23,890,835
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(25,443,655)	(56,698,675)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		-	21,489,158
สินทรัพย์อื่น		7,823,542	(16,519,890)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(31,763,545)	34,541,599
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(15,838,748)	12,458,749
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		88,304,083	11,867,719
หนี้สินอื่น		31,254,615	(116,497,576)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน		2,111,052,591	2,915,953,187
ดอกเบี้ยรับ		24,009,562	33,892,085
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		2,135,062,153	2,949,845,272
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสตรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	3,025,000,000	2,880,000,000
เงินสตัดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	(2,880,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสตรับจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	1,000,000,000	-
เงินสตัดจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	(1,385,000,000)	(1,000,000,000)
เงินสตัดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	12	(1,731,250)	(1,681,030)
เงินสตรับจากหุ้นกู้	13	3,297,785,570	2,070,000,000
เงินสตัดจ่ายคืนหุ้นกู้	13	(3,200,000,000)	(2,450,000,000)
เงินสตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	13	(3,642,369)	(2,154,507)
เงินสตัดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	14	(23,208,001)	(19,673,534)
เงินสตัดจ่ายดอกเบี้ย		(438,721,673)	(508,346,075)
เงินสตัดจ่ายค่าออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		-	(27,742,113)
เงินสตัดจ่ายคืนทุน	15	(282,709,437)	-
เงินสตัดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(2,400,244,253)	(2,454,049,646)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(3,292,471,413)	(3,013,646,905)
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(1,157,409,260)	(63,801,633)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี		1,851,646,081	1,915,447,714
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	11	694,236,821	1,851,646,081
รายการที่มีใช้เงินสด			
สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	14	183,283,564	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่ยกข้อยกเว้นนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติ และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุฯ ข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมาย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับการดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลา รายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะและ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ ‘การชำระ’ หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญา มีสิทธิเลือก เงื่อนไขของหนี้สินที่ให้อินตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569

กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์ จะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าภายหลังโดย

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี นับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญและจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

4.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

4.6 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้น หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่า ภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาวะผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการ ยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.7 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำ ให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจาก วันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่า รับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย

4.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอด ระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึง กำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ก่อนช่วงเวลาที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ

กองทรัสต์ฯ ได้รับความชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 25 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี๋ย

รายได้ดอกเบี๋ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี๋ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

4.10 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

5 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในรอบระยะเวลาถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้บริหารความเสี่ยงบางส่วนโดยการพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพิ่มเติมในอนาคต หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้และหุ้นกู้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 12 และหมายเหตุฯ ข้อ 13

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

	ผลกระทบต่อกำไรจากการ ลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(3)	(6)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	5	8

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

7.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้จากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	เมื่อทวงถาม บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,325,000,000	-	-	-	3,325,000,000	3,318,555,064
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	92,802,106	-	-	92,802,106	92,802,106
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	126,667,030	241,438,772	576,944,317	532,247,777	1,477,297,896	1,477,297,896
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000	999,407,328
หุ้นกู้	-	3,380,000,000	7,740,000,000	-	11,120,000,000	10,961,151,209
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	58,779,272	247,100,008	1,088,035,635	1,393,914,915	932,633,643
หนี้สินอื่น	-	90,227,426	-	-	90,227,426	90,227,426
รวมหนี้สินทางการเงิน	3,451,667,030	4,863,247,576	8,564,044,325	1,620,283,412	18,499,242,343	17,872,074,672

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	เมื่อทวงถาม บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	มากกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท	มูลค่าตามบัญชี บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,180,000,000	1,000,000,000	-	-	3,180,000,000	3,171,475,103
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	128,897,489	-	-	128,897,489	128,897,489
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	75,672,568	277,267,513	437,513,438	598,540,294	1,388,993,813	1,388,993,813
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,385,000,000	-	-	1,385,000,000	1,380,622,419
หุ้นกู้	-	3,200,000,000	7,620,000,000	-	10,820,000,000	10,812,989,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	48,496,485	214,197,519	859,667,363	1,122,361,367	772,558,080
หนี้สินอื่น	-	58,972,811	-	-	58,972,811	58,972,811
รวมหนี้สินทางการเงิน	2,255,672,568	6,098,634,298	8,271,710,957	1,458,207,657	18,084,225,480	17,714,508,928

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	ข้อมูลระดับ 3 บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	- 53,160,989,559	53,160,989,559	
รวมสินทรัพย์	-	- 53,160,989,559	53,160,989,559	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	ข้อมูลระดับ 3 บาท	รวม บาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	- 52,211,798,545	52,211,798,545	
รวมสินทรัพย์	-	- 52,211,798,545	52,211,798,545	

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนและลูกหนี้การค้าที่แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่น

หนี้สินทางการเงิน

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- เงินมัดจำรับจากลูกค้า
- เงินกู้จากสถาบันการเงิน
- หุ้นกู้
- หนี้สินอื่น

หนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) ของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างรอบระยะเวลา

8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของข้อสมมติต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัสต์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 8.00 ถึง 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทรูธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติและการใช้วิจารณญาณต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

10 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	52,211,798,545	52,807,817,947
ซื้อเงินลงทุนเพิ่ม	1,796,710,422	-
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	70,164,808	118,788,034
จำหน่ายเงินลงทุน	(671,200,000)	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
- จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	(197,030,898)	(641,634,651)
- จากการกระทบยอดทางบัญชี	(49,453,318)	(73,172,785)
ยอดปลายปี	53,160,989,559	52,211,798,545

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานและบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบางส่วนจำนวน 4,172 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 จำนวน 7,112 ล้านบาท) วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 12

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงาน โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

โครงการ	รูปแบบการลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	วันที่ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานล่าสุด* (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
<u>ถือไว้ยู่เดิม</u>							
1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,114,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,125,000,000	10,400,000
2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 7 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,340,164,809	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,249,000,000	(91,164,809)
3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,839,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,235,600,000	396,600,000
4) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 5 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,848,900,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,828,600,000	(20,300,000)
5) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 5 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,149,100,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,133,100,000	(16,000,000)
6) โครงการดับบลิวเอชเอ อีตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	948,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	951,700,000	3,200,000
7) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,525,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,455,400,000	(69,600,000)
8) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 8 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	3,069,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	3,000,900,000	(68,100,000)
9) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 14 หลัง - ลานจอดรถบรรทุก	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,256,350,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,208,110,000	(48,240,000)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

โครงการ	รูปแบบการลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	วันที่ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานล่าสุด* (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
10) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 5 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,318,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,315,060,000	(2,940,000)
11) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน ห้องเย็นและสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	658,100,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	753,063,000	94,963,000
12) โครงการคาโอ ดี.ซี.	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,413,490,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,399,940,000	(13,550,000)
13) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,088,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	804,000,000	(284,000,000)
14) โครงการดีเคเอสเอส คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง - อาคารสำนักงาน 1 หลัง - อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	970,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	964,439,000	(5,561,000)
15) โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,242,100,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,346,300,000	104,200,000
16) โครงการดีเคเอสเอส คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	777,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	797,000,000	20,000,000
17) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน สำนักงานและคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,552,520,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,590,300,000	37,780,000
18) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงานและสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	787,340,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	642,000,000	(145,340,000)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

โครงการ	รูปแบบการลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	วันที่ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานล่าสุด* (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
19) โครงการดีเอสซีที สระบุรี	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	519,600,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	578,200,000	58,600,000
20) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,506,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,500,900,000	(5,300,000)
21) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	812,100,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	784,900,000	(27,200,000)
22) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 4 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,081,180,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,080,350,000	(830,000)
23) โครงการดับบลิวเอชเอ โรดคลิ่ง แฟคทอรี	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	400,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	404,300,000	3,800,000
24) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดริคเซลโมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีเอสเอ็มเอส	กรรมสิทธิ์	- คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	323,290,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	360,600,000	37,310,000
25) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)	สิทธิการเช่า	- คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,064,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,031,600,000	(32,600,000)
26) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,107,060,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,051,000,000	(56,060,000)
27) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง - ลานจอดรถ	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	606,510,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	612,000,000	5,490,000
28) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	988,560,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	947,000,000	(41,560,000)
29) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 4 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,584,900,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,562,100,000	(22,800,000)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

โครงการ	รูปแบบการลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	วันที่ประเมิน/สอบทานครั้งก่อน	ราคาประเมิน/สอบทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/สอบทานล่าสุด	ราคาซื้อ/ประเมิน/สอบทานล่าสุด* (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
30) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	715,320,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	734,050,000	18,730,000
31) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	490,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	456,000,000	(34,000,000)
32) โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	4,040,900,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	4,148,200,000	107,300,000
33) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B, C, D)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	758,100,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	746,200,000	(11,900,000)
34) โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	277,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	279,000,000	1,500,000
35) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	688,500,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	639,400,000	(49,100,000)
36) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 5 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	493,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	478,800,000	(14,200,000)
37) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,830,200,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,896,700,000	66,500,000
38) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 4 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,080,120,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,055,730,000	(24,390,000)
39) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1, B2, B3, B4)	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 1 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	695,000,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	698,000,000	3,000,000
40) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F, G)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	652,040,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	641,940,000	(10,100,000)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

โครงการ	รูปแบบการลงทุนที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	วันที่ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน (บาท)	วันที่ซื้อ/ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาซื้อ/ ประเมิน/ สอบทานล่าสุด* (บาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
<u>ถือไว้เพื่อขาย</u>							
41) โครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟลทอรั่ ระยะอง	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	672,420,000	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	640,000,000	(32,420,000)
<u>ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างปี</u>							
42) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 หลัง	29 พฤษภาคม พ.ศ.2568	826,548,089	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	787,400,000	(39,148,089)
43) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C, R)	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน 2 หลัง	-	-	8 ธันวาคม พ.ศ. 2568	786,878,769	-

* มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ยกเว้นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งแสดงด้วยราคาซื้อ ณ วันซื้อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(2,215)	(2,281)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	2,387	2,462
อัตราผลตอบแทนการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(898)	(832)
อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงร้อยละ 0.5	1,042	960
จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่		
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,418,769,571	3,356,791,154
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	232,212,125	205,515,646
ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้		
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	3,120,995,322	2,967,619,491
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	7,183,221,866	6,601,929,687
เกินกว่า 5 ปี	3,177,614,803	3,829,786,140
รวม	13,481,831,991	13,399,335,318

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	694,017,766	1,651,445,870
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	219,055	200,211
เงินฝากประเภทฝากประจำ	-	200,000,000
รวม	694,236,821	1,851,646,081

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ย	0.10 - 1.35	0.10 - 1.85

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ไม่มีบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ที่มีเงื่อนไขการใช้เพื่อการจ่ายชำระคืนดอกเบี้ยเงินกู้ (พ.ศ. 2567 จำนวน 13 ล้านบาท)

12 เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ

เงินกู้จากสถาบันการเงินประกอบด้วยเงินกู้ดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน		
เงินกู้ระยะสั้น	3,325,000,000	3,180,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	(6,444,936)	(8,524,897)
เงินกู้ระยะสั้น สุทธิ	3,318,555,064	3,171,475,103
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000,000,000	1,385,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	(592,672)	(4,377,581)
เงินกู้ระยะยาว สุทธิ	999,407,328	1,380,622,419
เงินกู้รวม	4,317,962,392	4,552,097,522

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายละเอียดจำนวนคงเหลือของเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับที่	ณ วันที่	ณ วันที่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืนเงินต้น	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ล้านบาท)			
1	1,800	1,800	2.70 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
2	140	380	3.15 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
3	-	1,000	2.55 ต่อปี	เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	ชำระทุกสามเดือน
4	1,385	-	2.20 ต่อปี	เมื่อทวงถาม	ชำระทุกเดือน
รวม	3,325	3,180			

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเงินกู้หลายฉบับกับสถาบันการเงิน เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,025 ล้านบาท

รายละเอียดจำนวนคงเหลือของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับที่	ณ วันที่	ณ วันที่	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืนเงินต้น	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ล้านบาท)			
1	1,000	-	MLR ลบอัตราร้อยละ คงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2569	ชำระทุกสามเดือน
2	-	1,385	MLR ลบอัตราร้อยละ คงที่ต่อปี	ชำระคืนเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568	ชำระทุกสามเดือน
รวม	1,000	1,385			

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้จากสถาบันการเงินทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่
 ในงบฐานะการเงินที่อัตราร้อยละ 2.20 ถึงร้อยละ 3.15 ต่อปี (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 2.55 ถึงร้อยละ 3.87 ต่อปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้จากสถาบันการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	เงินกู้ระยะยาว บาท	เงินกู้ระยะสั้น บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	1,380,622,419	3,171,475,103
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสตรับในระหว่างปี	1,000,000,000	3,025,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(1,385,000,000)	(2,880,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	-	(1,731,250)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
จัดประเภทค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงินใหม่	(1,137,289)	1,137,289
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	4,922,198	2,673,922
ยอดคงเหลือปลายปี	999,407,328	3,318,555,064

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	เงินกู้ระยะยาว บาท	เงินกู้ระยะสั้น บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	2,375,390,025	1,790,677,591
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสตรับในระหว่างปี	-	2,880,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(1,000,000,000)	(1,500,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	-	(1,681,030)
<u>การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด</u>		
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้จากสถาบันการเงิน	5,232,394	2,478,542
ยอดคงเหลือปลายปี	1,380,622,419	3,171,475,103

วงเงินกู้

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	450,000,000	450,000,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกองทรัสต์ฯ (หมายเหตุฯ ข้อ 10)
- 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ ประกันภัยให้กับเจ้าหนี้เงินกู้สถาบันการเงิน (หมายเหตุฯ ข้อ 10)
- 3) สลากหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยในบางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4) หลักประกันการกู้ยืม อื่น ๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ว่าจะกำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้

13 หุ้นกู้ สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
หุ้นกู้	11,120,000,000	10,820,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(5,360,706)	(4,754,738)
ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้	(153,488,085)	(2,256,049)
หุ้นกู้ สุทธิ	10,961,151,209	10,812,989,213

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ออก และเสนอขายหุ้นกู้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทดแทนเงินกู้และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ 2 ประเภท ดังนี้

- 1) ประเภทที่ไม่มีดอกเบี้ย (Zero-Coupon) 2 รุ่น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุ 3 ปี มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 913.84 บาท และ 938.06 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,398 ล้านบาท
- 2) ประเภทดอกเบี้ยคงที่ 1 รุ่น ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้มีอายุ 5 ปี มูลค่า ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 900 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในระหว่างปี พ.ศ. 2568 ของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับ	จำนวน (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุหุ้นกู้	กำหนดการ จ่ายชำระดอกเบี้ย
1	1,700,000,000	3.03 ต่อปี	3 ปี	ชำระเมื่อครบกำหนด
2	900,000,000	2.14 ต่อปี	3 ปี	ชำระเมื่อครบกำหนด
3	900,000,000	2.65 ต่อปี	5 ปี	ชำระทุกสามเดือน
รวม	3,500,000,000			

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 11,091 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 จำนวน 10,800 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตลาดตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (clean price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบฐานะการเงินร้อยละ 2.17 ถึงร้อยละ 3.48 ต่อปี (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 2.51 ถึงร้อยละ 3.48 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	10,812,989,213	11,181,655,493
กระแสเงินสด		
เงินสดรับในระหว่างปี	3,297,785,570	2,070,000,000
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(3,200,000,000)	(2,450,000,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(3,642,369)	(2,154,507)
การเปลี่ยนแปลงรายการที่มีใช้เงินสด		
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	3,036,401	3,614,902
ตัดจำหน่ายส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้	50,982,394	9,873,325
ยอดคงเหลือปลายปี	10,961,151,209	10,812,989,213

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

14 หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ

	บาท
ยอดต้นปี	772,558,080
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่ม	183,283,564
ดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	30,264,432
เงินสดจ่ายส่วนของเงินต้นและดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	(53,472,433)
ยอดปลายปี	932,633,643

15 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้วมีจำนวน 3,468,827,441 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 8.9426 บาทและวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว มีจำนวน 3,468,827,441 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 และวันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ตึบบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์ให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0602 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 209 ล้านบาท และอัตราหน่วยละ 0.0213 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 74 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ฯ จ่ายเงินลดทุนคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	3,468,827,441	36,172,078,468	3,468,827,441	36,454,787,905
ยอดต้นปี	3,468,827,441	36,454,787,905	3,468,827,441	36,454,787,905
การคืนทุน	-	(282,709,437)	-	-
ยอดปลายปี	3,468,827,441	36,172,078,468	3,468,827,441	36,454,787,905

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	471,186,681	1,004,289,787
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,645,154,488	2,635,753,976
รายการขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(48,864,538)	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(246,484,216)	(714,807,436)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุฯ ข้อ 16)	(2,400,244,253)	(2,454,049,646)
ยอดปลายปี	420,748,162	471,186,681

16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

วันประกาศจ่ายปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ		
		หน่วยทรัสต์	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		บาท	บาท	บาท
22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	0.1300	-	450,926,598
9 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	0.1915	-	664,243,052
8 สิงหาคม พ.ศ. 2567	1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.1930	-	669,431,528
13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2567	0.1930	-	669,448,468
19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	0.1358	471,027,653	-
7 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	0.1915	664,252,372	-
6 สิงหาคม พ.ศ. 2568	1 เมษายน พ.ศ. 2568 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568	0.1717	595,560,269	-
11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2568	0.1930	669,403,959	-
			2,400,244,253	2,454,049,646

17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค่าธรรมเนียม นายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮเซเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

18 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

19 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ตึบบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	นโยบาย
	บาท	บาท	การกำหนดราคา
<u>รายได้</u>			
<u>รายได้ขาดเสียค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ</u>			
บริษัท ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	22,860,111	70,885,535	ราคาตามสัญญา
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	7,771,635	13,218,931	อัตราตลาด
<u>ค่าใช้จ่าย</u>			
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>			
บริษัท ตึบบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	82,247,877	83,201,361	หมายเหตุฯ ข้อ 17
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u>			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	31,220,310	31,225,086	หมายเหตุฯ ข้อ 17
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>			
บริษัท ตึบบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	118,416,677	111,880,906	หมายเหตุฯ ข้อ 17
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	67,853,764	82,957,069	อัตราตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	379,508,774	761,022,958
<u>สินทรัพย์อื่น - ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายล่วงหน้า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	103,485,818	102,011,268
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	13,977,950	14,247,021
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	259,783	-
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	5,350,000	5,350,000
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	457,425	396,000
<u>เงินกู้จากสถาบันการเงิน สุทธิ</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	3,318,555,064	2,172,717,400

20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 1,012 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.75 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่ได้มีการซื้อขายเงินลงทุน)

21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	123,311,227	114,975,008
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	522,673,210	496,576,699
เกินกว่า 5 ปี	2,617,010,002	2,647,335,644
รวม	3,262,994,439	3,258,887,351

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0748 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 259 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2569
- อนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และกำไรสะสมในอัตราหน่วยละ 0.1212 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 420 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2569

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569