

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558



## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล แบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ซึ่งผู้บริหารของทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว จากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่ เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขต จำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญ ทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องงบการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

อโนทัย สิริจิวัดนะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพร์วอเคอร์เฮาส์เพอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

28 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ) 30 กันยายน พ.ศ. 2558	(ตรวจสอบแล้ว) 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 : 4,506 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 : 4,406 ล้านบาท)	5, 6	4,407,894,663	4,406,368,926
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	19,100,651	70,018,640
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	8	80,404,807	94,972,118
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		9,404,640	934,887
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		35,689,599	37,339,702
สินทรัพย์อื่น		3,174,265	3,663,259
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,555,668,625</b>	<b>4,613,297,532</b>
<b>หนี้สิน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	13	4,443,311	5,183,488
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		160,456,214	157,219,681
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	9	1,325,043,010	1,322,720,308
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	7,351,718	9,776,203
หนี้สินอื่น		3,405,630	3,795,960
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,500,699,883</b>	<b>1,498,695,640</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,054,968,742</b>	<b>3,114,601,892</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	3,050,093,060	3,107,900,000
กำไรสะสม	10	4,875,682	6,701,892
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,054,968,742</b>	<b>3,114,601,892</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.8296	10.0215
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด/ปี (หน่วย)		310,790,000	310,790,000

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินในหน้า 10 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
 ประกอบรายละเอียดยื่นลงทุน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

ประเภทการลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,033,000,000	23.43
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ที่ตั้ง ตำบลบางโคลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,392,000,000	31.58
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,928,819,867	1,883,000,000	42.72
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		4,406,368,926	4,308,000,000	97.73
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
วันที่ครบกำหนด				
ไม่มี				
เงินลงทุนในกองทุนรวม		100,000,000	99,894,663	2.27
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		100,000,000	99,894,663	2.27
รวมเงินลงทุน		4,506,368,926	4,407,894,663	100.00

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินในหน้า 10 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ตรวจสอบแล้ว)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2 ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,088,210,522	24.70
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,389,338,537	31.53
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,928,819,867	1,928,819,867	43.77
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		4,406,368,926	4,406,368,926	100.00
รวมเงินลงทุน		4,406,368,926	4,406,368,926	100.00

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินในหน้า 10 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
งบกำไรขาดทุน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

		30 กันยายน พ.ศ. 2558
	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	83,197,462
รายได้คอกเบี้ย	13	57,839
รวมรายได้		83,255,301
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	868,235
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 13	1,784,046
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	378,471
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	700,444
ค่าใช้จ่ายอื่น	14	9,246,106
รวมค่าใช้จ่าย		12,977,302
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		70,277,999
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
คอกเบี้ยจ่าย		15,379,199
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		54,898,800
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน		89,215
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน		(39,930)
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		49,285
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		54,948,085

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินในหน้า 10 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
งบกำไรขาดทุน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

		30 กันยายน พ.ศ. 2558
	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	246,569,158
รายได้คอกเบี้ย	13	239,291
รวมรายได้		246,808,449
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	2,566,511
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 13	5,273,653
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	1,063,505
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	2,078,492
ค่าใช้จ่ายอื่น	14	27,806,420
รวมค่าใช้จ่าย		38,788,581
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		208,019,868
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
คอกเบี้ยจ่าย		46,596,802
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		161,423,066
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	10	89,215
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	6, 10	(98,259,065)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(98,169,850)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		63,253,216

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินในหน้า 10 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

		30 กันยายน พ.ศ. 2558
	หมายเหตุ	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		161,423,066
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	10	89,215
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	6, 10	(98,259,065)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		63,253,216
การลดลงของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทน		
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน		
310,790,000 หน่วย มูลค่า 0.1860 บาทต่อหน่วย	10	(57,806,940)
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	11	(65,079,426)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		(59,633,150)
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		3,114,601,892
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,054,968,742

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินในหน้า 10 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของการเงินระหว่างกาลนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
งบกระแสเงินสด (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

		30 กันยายน พ.ศ. 2558
	หมายเหตุ	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		63,253,216
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิ		
ที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6, 15	(180,000,000)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6	80,215,198
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น		(8,469,753)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนลดลง		1,650,103
สินทรัพย์อื่นลดลง		488,994
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง		(740,177)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		3,236,533
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง		(6,934,851)
หนี้สินอื่นลดลง		(390,330)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	8	214,000
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	8	14,353,311
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	6, 10	98,259,065
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		46,596,802
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		111,732,111
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(39,763,734)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	10	(57,806,940)
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	11	(65,079,426)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(162,650,100)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(50,917,989)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด		70,018,640
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	7	19,100,651

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินในหน้า 10 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

	30 กันยายน พ.ศ. 2558
หมายเหตุ	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10.0215
รายได้จากกิจกรรมลงทุน :	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5194
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	0.0003
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	6, 10 (0.3162)
หัก จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	(0.1860)
หัก จ่ายประโยชน์ตอบแทน	11 (0.2094)
รวมรายได้(รายจ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(0.1919)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	9.8296
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ สำหรับงวด (ร้อยละ)	2.0527
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	3,054,968,742
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	(1.26)
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	8.01
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	2.22
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,081,512,393
ข้อมูลเพิ่มเติม	
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และค่านวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด	

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินในหน้า 10 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

---

1. ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลกำไรอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้ชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่นำเสนอนี้ได้มีการสอบทานแต่ยังไม่ได้ตรวจสอบ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับสวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

---

## 2. นโยบายการบัญชี

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน นอกจากนี้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” ข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำให้เป็นรูปแบบที่สมบูรณ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินจัดทำเป็นแบบย่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล และได้เพิ่มหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของรอบงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

นโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเป็นนโยบายเดียวกันกับนโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

รายการที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในระหว่างงวดบัญชีจะแสดงเป็นค่าใช้จ่ายหรือค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี โดยใช้เกณฑ์เดียวกับการแสดงรายการเป็นค่าใช้จ่ายหรือค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ณ วันสิ้นงวดบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

---

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผล  
บังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและที่เกี่ยวข้องกับ  
กองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ กำหนดการเปิดเผย  
ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงาน โดยให้เปิดเผยข้อมูลตัววัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินรวม  
สำหรับเฉพาะส่วนงานที่รายงาน หากโดยปกติมีการนำเสนอข้อมูลจำนวนเงินดังกล่าวต่อ  
ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการปฏิบัติการ และถ้ามีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญจากจำนวน  
เงินที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุดสำหรับส่วนงานที่รายงานนั้น มาตรฐานดังกล่าว  
ไม่ส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุง และลดความซ้ำซ้อน  
ของคำนิยามของมูลค่ายุติธรรม โดยการกำหนดคำนิยาม และแหล่งข้อมูลในการวัดมูลค่า  
ยุติธรรม และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มาตรฐานดังกล่าว  
ไม่ส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ยกเว้นเรื่องการเปิดเผยข้อมูลซึ่งได้เปิดเผย  
ไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินข้อ 5

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญมีจำนวนทั้งสิ้น  
41 ฉบับ ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

---

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4                      เรื่อง สัญญาประกัน  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 ถือปฏิบัติกับสัญญาประกันภัยทั้งหมด (รวมถึงสัญญาประกันภัยต่อ) ที่กิจการเป็นผู้ออกและสัญญาประกันภัยต่อที่กิจการถือไว้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามทีระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

---

#### 4. การประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณการและข้อสมมติที่มีผลกระทบต่อการนำนโยบายการบัญชีมาใช้ และจำนวนเงินของสินทรัพย์และหนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารจะใช้ดุลยพินิจที่มีนัยสำคัญในการนำนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ฯ และแหล่งที่มาของข้อมูลที่สำคัญของความไม่แน่นอนในการประมาณการที่มีอยู่มาใช้เช่นเดียวกับการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

#### 5. การวัดมูลค่ายุติธรรม

##### 5.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1: ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2: ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3: ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

5 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

5.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	-	99,894,663	-	99,894,663
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,308,000,000	4,308,000,000
รวมสินทรัพย์	-	99,894,663	4,308,000,000	4,407,894,663

ไม่มีรายการ โอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

5.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาปิดจากบริษัทบริหารสินทรัพย์แห่งหนึ่ง

5.3 การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 บาท
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม	4,406,368,926
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นระหว่างงวด	(98,368,926)
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 30 กันยายน	4,308,000,000



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

## 5 การวัดมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

### 5.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่างๆที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึงร้อยละ 10.50 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2 ได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานการสอบทานข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยใช้ข้อมูลที่สังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินนั้น

## 6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ บาท	เงินลงทุนใน หลักทรัพย์ บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	4,406,368,926	-	4,406,368,926
ลงทุนเพิ่ม	-	180,000,000	180,000,000
ขาย	-	(80,215,198)	(80,215,198)
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(98,368,926)	109,861	(98,259,065)
ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558	4,308,000,000	99,894,663	4,407,894,663

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน ถึงปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน อาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ และสัญญาโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวม 4,406 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2557

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2

ประเภทของทรัพย์สิน	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
--------------------	--

ลักษณะอาคาร	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานรวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น) พื้นที่เช่าอาคาร โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร และ Phase 2 ประมาณ 16,937 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ 35,092.97 ตารางเมตร
-------------	---

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,088,210,522 บาท

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

---

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)

ประเภทของทรัพย์สิน	- สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่ 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 7 แห่ง - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
ลักษณะอาคาร	อาคารคลังสินค้ารวม 7 แห่ง พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังการรวมประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,389,338,537 บาท

3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

ประเภทของทรัพย์สิน	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่ 65 ไร่ 21.9 ตารางวา - กรรมสิทธิ์ในอาคารพร้อมสำนักงานจำนวน 3 หลัง - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ อาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโครงการ
ลักษณะอาคาร	อาคารคลังสินค้า 3 หลัง พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 59,835 ตารางเมตร พื้นที่เช่า หลังคาประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,928,819,867 บาท

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ใน  
หมายเหตุ 9

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ให้ผู้ประเมินราคาอิสระสอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการสอบทานราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 เท่ากับ 4,308.00 ล้านบาท และทำให้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 98.37 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน รายละเอียดการสอบทานราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อสินทรัพย์	ราคาซื้อ บาท	วันสอบทาน ราคาต่ำสุด หลังจากการซื้อ	ราคาสอบทาน บาท	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น
					บาท
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	15 ธันวาคม พ.ศ. 2557	1,088,210,522	3 เมษายน พ.ศ. 2558	1,033,000,000	(55,210,522)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	15 ธันวาคม พ.ศ. 2557	1,389,338,537	3 เมษายน พ.ศ. 2558	1,392,000,000	2,661,463
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	15 ธันวาคม พ.ศ. 2557	1,928,819,867	3 เมษายน พ.ศ. 2558	1,883,000,000	(45,819,867)
					(98,368,926)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ) 30 กันยายน พ.ศ. 2558		(ตรวจสอบแล้ว) 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
ธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	19,089,647	0.37	70,018,640	0.37
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	11,004	-	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19,100,651		70,018,640	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

#### 8. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ) 30 กันยายน พ.ศ. 2558 บาท	(ตรวจสอบแล้ว) 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บาท
ยอดต้นงวด	94,972,118	-
การเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	-	96,237,007
การลดลงในระหว่างงวด	(214,000)	-
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(14,353,311)	(1,264,889)
ยอดปลายงวด	80,404,807	94,972,118

#### 9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ มีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินสองแห่ง เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) ระยะเวลารวมของเงินกู้ไม่เกิน 12 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 6 ถึง 12 อยู่ที่ยกเว้น MLR +/- ส่วนต่างที่จะตกลงกันในอนาคต และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ (หมายเหตุ 6)
- 2) ค้ำประกันโดยการจดจำนองสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ) 30 กันยายน พ.ศ. 2558 บาท	(ตรวจสอบแล้ว) 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บาท
ยอดคงเหลือต้นงวด	1,322,720,308	-
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	-	1,370,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(47,420,100)
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	2,322,702	140,408
ยอดคงเหลือปลายงวด	1,325,043,010	1,322,720,308

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ มีภาระหนี้สินที่ต้องชำระเงินกู้ยืมเป็นจำนวน 1,370,000,000 บาท

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ) 30 กันยายน พ.ศ. 2558 บาท	(ตรวจสอบแล้ว) 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		
- ครอบคลุมไม่เกิน 1 ปี	100,000,000	100,000,000

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

10. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 310,790,000 หน่วย  
 มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.8140 บาท และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและ  
 ชำระแล้วมีจำนวน 310,790,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบแล้ว)	
	30 กันยายน พ.ศ. 2558		31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน				
ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	310,790,000	3,107,900,000	310,790,000	3,107,900,000
ยอดคั่นงวด	310,790,000	3,107,900,000	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	310,790,000	310,790,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(57,806,940)	-	-
ยอดปลายงวด	310,790,000	3,050,093,060	310,790,000	3,107,900,000

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ  
 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์  
 ในอัตราหน่วยละ 0.1860 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 57,806,940 บาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุน  
 จดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

10. ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด เก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 บาท
ยอดต้นงวด	6,701,892
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	161,423,066
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	89,215
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุ 6)	(98,259,065)
จ่ายประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 11)	(65,079,426)
ยอดปลายงวด	4,875,682

11. ประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์ บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558	29 พฤษภาคม พ.ศ. 2558	0.2094	65,079,426
				65,079,426



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

---

## 12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียม  
การบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ  
0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ  
กองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกิน  
ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ  
ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

### ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวม  
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณ  
โดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษี  
มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการ  
กองทรัสต์และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

## 12. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

### ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

รอบงวดบัญชี	ค่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อปี (บาท)
18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,667,000.01
18 ธันวาคม พ.ศ. 2558 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,874,569.12
18 ธันวาคม พ.ศ. 2559 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2560	3,088,365.31
18 ธันวาคม พ.ศ. 2560 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2561	3,308,575.39
18 ธันวาคม พ.ศ. 2561 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2562	3,535,391.77
18 ธันวาคม พ.ศ. 2562 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2563	3,769,012.64
18 ธันวาคม พ.ศ. 2563 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2564	4,009,642.14
18 ธันวาคม พ.ศ. 2564 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2565	4,257,490.53
18 ธันวาคม พ.ศ. 2565 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2566	4,512,774.37
18 ธันวาคม พ.ศ. 2566 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2567	4,775,716.72
18 ธันวาคม พ.ศ. 2567 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2568	7,654,053.99
18 ธันวาคม พ.ศ. 2568 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2569	7,883,675.61
18 ธันวาคม พ.ศ. 2569 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2570	8,120,185.88
18 ธันวาคม พ.ศ. 2570 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2571	8,363,791.46
18 ธันวาคม พ.ศ. 2571 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2572	8,614,705.20
18 ธันวาคม พ.ศ. 2572 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2573	8,873,146.36
18 ธันวาคม พ.ศ. 2573 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2574	9,139,340.74
18 ธันวาคม พ.ศ. 2574 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2575	9,413,520.97
18 ธันวาคม พ.ศ. 2575 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2576	9,695,926.61
18 ธันวาคม พ.ศ. 2576 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2577	9,986,804.40
18 ธันวาคม พ.ศ. 2577 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2578	10,286,408.52
18 ธันวาคม พ.ศ. 2578 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2579	10,595,000.78
18 ธันวาคม พ.ศ. 2579 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2580	10,912,850.80
18 ธันวาคม พ.ศ. 2580 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2581	11,240,236.33
18 ธันวาคม พ.ศ. 2581 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2582	11,577,443.43
18 ธันวาคม พ.ศ. 2582 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2583	11,924,766.73
18 ธันวาคม พ.ศ. 2583 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2584	11,276,869.65
18 ธันวาคม พ.ศ. 2584 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2585	6,527,524.29
18 ธันวาคม พ.ศ. 2585 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2586	6,723,350.02
18 ธันวาคม พ.ศ. 2586 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2587	6,925,050.53

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

---

13. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกันนอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ กองทรัสต์ฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และ กิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 1, 3, 6 จำกัด เป็นกิจการร่วมค้าของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
- บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือของ ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิบบลิวเฮเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

13. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่

30 กันยายน

พ.ศ. 2558

บาท

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท คิบบลิวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	3,234,891
บริษัท คิบบลิวเฮเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 1 จำกัด	81,303
บริษัท คิบบลิวเฮเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 3 จำกัด	92,847
บริษัท คิบบลิวเฮเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 6 จำกัด	92,804

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	57,839
------------------------------	--------

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท คิบบลิวเฮเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	868,235
---	---------

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	1,784,046
--	-----------

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท คิบบลิวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	700,444
---	---------

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

13. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน
	พ.ศ. 2558
	บาท
<hr/>	
<u>รายได้</u>	
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	15,248,516
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 1 จำกัด	241,259
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 3 จำกัด	275,514
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ฟ 6 จำกัด	275,385
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>	
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	239,291
<u>ค่าใช้จ่าย</u>	
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,566,511
<u>ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)</u>	
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	5,273,653
<u>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>	
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2,078,492

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

13. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ) 30 กันยายน พ.ศ. 2558 บาท	(ตรวจสอบแล้ว) 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	19,100,651	70,018,640
<u>รายได้ค่ารับตามสัญญาเช่าค่าน้ำมัน</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	34,990
<u>สินทรัพย์อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	571,014	3,111,056
<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	946,388
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	591,047	5,102,824
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	1,797,073
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	1,214,480	470,183

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

14. ค่าใช้จ่ายอื่น

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)
	30 กันยายน
	พ.ศ. 2558
	บาท
ค่าเช่าที่ดิน	3,580,547
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำจำหน่าย	4,813,936
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	243,472
ค่าใช้จ่ายอื่น	608,151
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	9,246,106

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)
	30 กันยายน
	พ.ศ. 2558
	บาท
ค่าเช่าที่ดิน	10,624,893
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำจำหน่าย	14,353,311
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	722,298
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,105,918
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	27,806,420

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในกองทุนรวมเป็นจำนวน  
 100 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.22 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558

16. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

17. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าที่ดิน ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ) 30 กันยายน พ.ศ. 2558 บาท	(ตรวจสอบแล้ว) 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บาท
ไม่เกิน 1 ปี	13,760,738	13,427,082
2 - 5 ปี	60,821,982	59,514,659
มากกว่า 5 ปี	515,935,437	527,635,277
รวม	590,518,157	600,577,018



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized 'A' and a signature that appears to be 'A'.



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารของทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดไว้ขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า





## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน และรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และผลการดำเนินงาน  
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่  
8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ  
ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

อโนทัย ลิกิจวัฒนะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558



๕.

4

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

		พ.ศ. 2557
	หมายเหตุ	บาท
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน พ.ศ. 2557 : 4,406 ล้านบาท)	6	4,406,368,926
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	70,018,640
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	8, 12	94,972,118
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	12	934,887
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		37,339,702
สินทรัพย์อื่น		3,663,259
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,613,297,532</b>
<b>หนี้สิน</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12	5,183,488
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		157,219,681
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	9, 12	1,322,720,308
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	9,776,203
หนี้สินอื่น		3,795,960
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,498,695,640</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,114,601,892</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	3,107,900,000
กำไรสะสม	10	6,701,892
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,114,601,892</b>

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)

10.0215

จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)

310,790,000



หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)</b>				
กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า				
1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ตลาดกระบ้ง Phase 1 และ Phase 2				
ที่ตั้ง แขวงคลองสามประเวศ เขตตลาดกระบ้ง กรุงเทพมหานคร	35-0-0 ไร่	1,088,210,522	1,088,210,522	24.70
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)				
ที่ตั้ง ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี(บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67 ไร่	1,389,338,537	1,389,338,537	31.53
3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)				
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.9 ไร่	1,928,819,867	1,928,819,867	43.77
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		4,406,368,926	4,406,368,926	100.00
รวมเงินลงทุน		4,406,368,926	4,406,368,926	100.00



หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	
	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	14,141,250
รายได้ดอกเบี้ย	12	233,846
รวมรายได้		14,375,096
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	222,828
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	457,866
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	120,634
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	129,430
ค่าใช้จ่ายอื่น	13	3,766,455
รวมค่าใช้จ่าย		4,697,213
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		9,677,883
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย		2,975,991
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		6,701,892
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		6,701,892



หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

สำหรับงวดตั้งแต่

วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

พ.ศ. 2557

	หมายเหตุ	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		6,701,892
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		6,701,892
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	3,107,900,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		3,114,601,892
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,114,601,892



หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

สำหรับงวดตั้งแต่		
วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557		
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)		
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม		
พ.ศ. 2557		
หมายเหตุ	บาท	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		6,701,892
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)		
กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	(4,406,368,926)
รายได้ค่าจ้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น		(934,887)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		(36,064,100)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(3,663,260)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		5,183,488
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		157,219,681
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		9,192,674
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		2,430,660
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย	8	1,264,889
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		2,975,991
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(4,262,061,898)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	10	3,107,900,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	1,370,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	8	(96,237,007)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	(47,330,400)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(2,252,055)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		4,332,080,538
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		70,018,640
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	7	70,018,640

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

สำหรับงวดตั้งแต่

วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557

(วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

พ.ศ. 2557

บาท

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด

-

บวก: ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10.0000

รายได้จากกิจกรรมลงทุน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

0.0215

รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น

0.0215

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด

10.0215

อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวด (ร้อยละ)

0.22

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)

3,114,601,892

อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

0.15

อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

0.46

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)\*

141.47

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)

3,114,601,892

ข้อมูลเพิ่มเติม

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด



หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 9 ถึง 31 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 1. ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

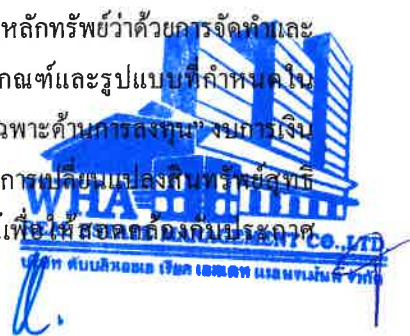
งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

## 2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลักคือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนทรัสต์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งเป็นแบบที่สมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน (ต่อ)

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

- 1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27	เรื่อง การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่า การใช้ตัวเลือกให้เกิดผลรับรู้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินเท่านั้น จึงสามารถจัดประเภทเป็นกิจกรรมลงทุน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ



สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 ได้มีการให้แนวทางในการพิจารณาสัญญาที่ได้คว่าขึ้นตามรูปแบบของกฎหมายให้เป็นสัญญาเช่าว่าโดยเนื้อหาเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า หรือ ไม่ การพิจารณาดังกล่าวจะต้องพิจารณารายการหลายรายการที่มีการเชื่อมโยงกันเสมือนเป็นหนึ่งรายการ แนวทางดังกล่าวได้มีการให้ตัวอย่างของเงื่อนไขที่จะทำให้ถือว่าเช่าสัญญาเช่าหรือไม่เช่าเงื่อนไขเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 การบันทึกบัญชีจะต้องสะท้อนเนื้อหาสาระของสัญญาดังกล่าว การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

- 2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ และยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

- ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่คาดว่าจะส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงาน โดยให้เปิดเผยข้อมูลตัววัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินรวมสำหรับเฉพาะส่วนงานที่รายงาน หากโดยปกติมีการนำเสนอข้อมูลจำนวนเงินดังกล่าวต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการปฏิบัติการ และถ้ามีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุดสำหรับส่วนงานที่รายงานนั้น ผู้บริหารอยู่ในระหว่างการประเมินผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานฉบับนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุง และลดความซ้ำซ้อนของคำนิยามของมูลค่ายุติธรรม โดยการกำหนดคำนิยาม และแหล่งข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารอยู่ในระหว่างการประเมินผลกระทบจากการปฏิบัติตามมาตรฐานฉบับนี้

- ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง สินค้าคงเหลือ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลง

ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังระยะเวลาการรายงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง สัญญาก่อสร้าง

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง สัญญาเช่า





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ และยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ (ต่อ)

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง รายได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง กำไรต่อหุ้น

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การค้ำประกันของสินทรัพย์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การรวมธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ และยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ (ต่อ)

ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล -  
กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะ  
เจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งสูงใจ  
ที่ให้แก่ผู้เช่า

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพ  
ทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้น  
ตามรูปแบบกฎหมาย

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลง  
สัมปทานบริการ

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ  
บริการโฆษณา

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้น  
จากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มี  
ลักษณะคล้ายคลึงกัน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง การประเมินว่า ข้อตกลง ประกอบด้วย  
สัญญาเช่าหรือไม่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5  
(ปรับปรุง 2557)

เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองงานการ  
รื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุง

สภาพแวดล้อม



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

- 2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ซึ่งเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ และยังไม่ได้นำมาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ (ต่อ)

- ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้  
(ปรับปรุง 2557) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29  
(ปรับปรุง 2557) เรื่อง การรายงาน  
ทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อ  
รุนแรง

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการ  
(ปรับปรุง 2557) ค่อยค่า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ  
(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า  
(ปรับปรุง 2557)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง  
(ปรับปรุง 2557) อสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้  
(ปรับปรุง 2557) เจ้าของ

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า  
(ปรับปรุง 2557)

- ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกัน  
(ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 ถือปฏิบัติกับสัญญาประกันภัยทั้งหมด (รวมถึงสัญญาประกันภัยต่อ) ที่กิจการเป็นผู้ออกและสัญญาประกันภัยต่อที่กิจการถือไว้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดแปลงสิทธิเช่า พรึ่เมี่ยม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร กองทรัสต์กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับแต่วันที่ได้นำ

### 2.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

### 2.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.6 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

### 2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 2.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นงวด

ค่าเช่าที่ดินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายจ่ายที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินแสดงไว้เป็น “ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย” ณ วันสิ้นงวด

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

### 2.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

### 2.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

### 3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้นหมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

### 4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

#### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่คลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการประ โยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

## 6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน อาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ และสัญญาโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวม 4,406 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2557

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

### 1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2

- |                    |  |
|--------------------|--|
| ประเภทของทรัพย์สิน | - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35 ไร่<br>- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น)<br>- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ |
|--------------------|--|

- |             |   |
|-------------|---|
| ลักษณะอาคาร | อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานรวมจำนวน 1 หลัง (ตึก 1 ชั้น เชื่อมกับตึก 2 ชั้น)<br>พื้นที่เช่าอาคาร โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง phase 1<br>ประมาณ 18,155.97 ตารางเมตร และ phase 2 ประมาณ 16,937 ตารางเมตร รวม<br>พื้นที่ใช้สอยสุทธิ 35,092.97 ตารางเมตร |
|-------------|---|

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,088,210,522 บาท



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

6. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)

- ประเภทของทรัพย์สิน
- สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่ 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา
  - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 7 แห่ง
  - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- ลักษณะอาคาร
- อาคารคลังสินค้ารวม 7 แห่ง พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 23,976.30 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ซื้อกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,389,338,537 บาท

3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

- ประเภทของทรัพย์สิน
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่ 65 ไร่ 21.9 ตารางวา
  - กรรมสิทธิ์ในอาคารพร้อมสำนักงานจำนวน 3 หลัง
  - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโครงการ
- ลักษณะอาคาร
- อาคารคลังสินค้า 3 หลัง พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 59,835 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 50,641.04 ตารางเมตร

โดยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,928,819,867 บาท

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ใน  
หมายเหตุ 9



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
		ต่อปี
	บาท	ร้อยละ
ธนาคาร		
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	70,018,640	0.37
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70,018,640	

8. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2557
	บาท
ยอดต้นงวด	-
การเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	96,237,007
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(1,264,889)
ยอดปลายงวด	94,972,118





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ มีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินสองแห่ง เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) ระยะเวลารวมของเงินกู้ไม่เกิน 12 ปี โดยได้รับยกเว้นการชำระคืนเงินต้น 5 ปีแรก และมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1-5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 6-12 อยู่ที่ร้อยละ MLR +/- ส่วนต่างที่จะตกลงกันในอนาคต และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารคลังสินค้าพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ (หมายเหตุ 6)
- 2) ค้ำประกันโดยการจดจำนองสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6)
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในการรับเงินตามสัญญาเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- 4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,370,000,000	1,370,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(47,279,692)	(47,279,692)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,322,720,308	1,322,720,308

ระยะเวลาคงกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557
	บาท
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	137,000,000
ครบกำหนดมากกว่า 10 ปี	1,233,000,000



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้	พ.ศ. 2557
	บาท
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	1,370,000,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 12)	(47,420,100)
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	140,408
ยอดคงเหลือปลายงวด	1,322,720,308

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 4.83

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

วงเงินกู้ยืม

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2557
	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
- ครอบคลุมไม่เกิน 1 ปี	100,000,000





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

10. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 310,790,000 หน่วย ตามลำดับ มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2557	
	จำนวนหน่วย	บาท
	ลงทุน	
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	310,790,000	3,107,900,000
ยอดต้นงวด	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	310,790,000	3,107,900,000
ยอดปลายงวด	310,790,000	3,107,900,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2557	
	บาท	
ยอดต้นงวด	-	
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	6,701,892	
ยอดปลายงวด	6,701,892	

11. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

11. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)



*[Signature]*

*[Signature]*

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

11. ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

รอบงวดบัญชี	ค่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่องวด (บาท)
18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,667,000.01
18 ธันวาคม พ.ศ. 2558 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,874,569.12
18 ธันวาคม พ.ศ. 2559 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2560	3,088,365.31
18 ธันวาคม พ.ศ. 2560 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2561	3,308,575.39
18 ธันวาคม พ.ศ. 2561 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2562	3,535,391.77
18 ธันวาคม พ.ศ. 2562 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2563	3,769,012.64
18 ธันวาคม พ.ศ. 2563 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2564	4,009,642.14
18 ธันวาคม พ.ศ. 2564 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2565	4,257,490.53
18 ธันวาคม พ.ศ. 2565 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2566	4,512,774.37
18 ธันวาคม พ.ศ. 2566 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2567	4,775,716.72
18 ธันวาคม พ.ศ. 2567 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2568	7,654,053.99
18 ธันวาคม พ.ศ. 2568 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2569	7,883,675.61
18 ธันวาคม พ.ศ. 2569 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2570	8,120,185.88
18 ธันวาคม พ.ศ. 2570 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2571	8,363,791.46
18 ธันวาคม พ.ศ. 2571 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2572	8,614,705.20
18 ธันวาคม พ.ศ. 2572 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2573	8,873,146.36
18 ธันวาคม พ.ศ. 2573 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2574	9,139,340.74
18 ธันวาคม พ.ศ. 2574 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2575	9,413,520.97
18 ธันวาคม พ.ศ. 2575 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2576	9,695,926.61
18 ธันวาคม พ.ศ. 2576 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2577	9,986,804.40
18 ธันวาคม พ.ศ. 2577 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2578	10,286,408.52
18 ธันวาคม พ.ศ. 2578 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2579	10,595,000.78
18 ธันวาคม พ.ศ. 2579 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2580	10,912,850.80
18 ธันวาคม พ.ศ. 2580 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2581	11,240,236.33
18 ธันวาคม พ.ศ. 2581 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2582	11,577,443.43
18 ธันวาคม พ.ศ. 2582 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2583	11,924,766.75
18 ธันวาคม พ.ศ. 2583 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2584	11,276,869.65
18 ธันวาคม พ.ศ. 2584 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2585	6,527,524.29
18 ธันวาคม พ.ศ. 2585 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2586	6,723,350.02
18 ธันวาคม พ.ศ. 2586 - 17 ธันวาคม พ.ศ. 2587	6,925,050.53



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 12. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกันนอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ กองทรัสต์ฯ ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และ กิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
- บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือของ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)



Q.

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

12. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

สำหรับงวดตั้งแต่  
วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)  
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม  
พ.ศ. 2557  
บาท

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 1,096,931

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 233,846

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด 222,828

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด 457,866

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) 129,430

ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ

(แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 1,758,326

บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 36,328,331

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับการออกและ

เสนอขายหน่วยทรัสต์(แสดงภายใต้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด 34,269,724

ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (แสดงอยู่ภายใต้เงินกู้ยืมจาก

สถาบันการเงิน-สุทธิ) (หมายเหตุ 9)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 47,420,100



ll.

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

12. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

พ.ศ. 2557

บาท

เงินฝากธนาคาร

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

70,018,640

รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

34,990

สินทรัพย์อื่น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

3,111,056

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

946,388

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

5,102,824

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1,797,073

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

470,183

13. ค่าใช้จ่ายอื่น

พ.ศ. 2557

บาท

ค่าเช่าที่ดิน

661,613

ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย

1,264,889

ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ

1,343,788

ค่าใช้จ่ายอื่น

496,165

รวมค่าใช้จ่ายอื่น

3,766,455





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

#### 14. การจัดการความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่มีฐานะการเงินดี และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ(หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

##### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองลงทุน

##### มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างงวดตั้งแต่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4,406 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 141.47 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

16. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

17. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าที่ดิน ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่ามีดังนี้

	พ.ศ. 2557
	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	13,427,082
2 - 5 ปี	59,514,659
มากกว่า 5 ปี	527,635,277
รวม	600,577,018



*(Handwritten signatures)*