

เอกสารแนบ 3

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
ด๊าบลิวเฮเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท คับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ
สิทธิการเช่าคับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (“งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ”) ของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติซึ่งประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์ สมมติ และรับผิดชอบเกี่ยวกับสถานการณ์สมมติที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 2 และนโยบายการบัญชี ที่สำคัญที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 5

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่ง ในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและ การกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่างบกำไรขาดทุนและการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติ ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติ และ เป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสถานการณ์สมมติ

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 2 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูล ตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดง ความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์ที่ เป็นไปตามประมาณการตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว



ข้อจำกัดในการนำไปใช้

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตนี้ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท คับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใด ๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

4 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4
	หมายเหตุ	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	2,032.86	2,347.24
รายได้อื่น	2.2	2.48	2.83
รวมรายได้		2,035.34	2,350.07
ค่าเช่าที่ดิน	2.3	41.67	41.67
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.4	47.97	52.89
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		1,945.70	2,255.51
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	2.5	115.79	131.20
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย	2.6, 2.7	96.05	115.50
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.8	253.61	306.03
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		1,480.25	1,702.78
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(4.46)	(33.80)
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง		7.70	7.70
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		26.81	38.68
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		1,510.30	1,715.36
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่าย ในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ		96.05	115.50
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		38.14	51.89
หักออก การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม		(2.70)	(2.70)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		1,641.79	1,880.05
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	2.9	95	95
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		1,559.70	1,786.05
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน			
- ประโยชน์ตอบแทน		1,480.25	1,702.78
- เงินลงทุน		79.45	83.27
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		1,559.70	1,786.05

9

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	ทรัสต์ ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัสต์ หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	1,963.98	2,249.00
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	<u>0.79</u>	<u>0.79</u>
ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss)		
จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ² (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.59	0.59
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
- เงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.16	0.16
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	<u>0.79</u>	<u>0.79</u>

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มจำนวน 4,429 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.1 บาท ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขาย และราคาทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้

² ในกรณีที่ราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัสต์สินเดิมของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) โครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) และราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัสต์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35) และ โครงการ WHA -KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติจัดทำนายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์WHART”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทน แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวนรวม 4 โครงการ ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และกิจการร่วมค้าที่ WHA เป็นผู้ร่วมทุน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ผู้มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวมเรียกว่า (“เจ้าของทรัพย์สิน”) ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2561

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์ และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา จำนวน 20 โครงการ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์ และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา จำนวน 4 โครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตรม.) ¹	คิดเป็นร้อยละ
ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์		
1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35,092.97	2.33
2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	96,155.78	6.38
3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	110,476.04	7.33
4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	149,129.75	9.90
5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	87,676.05	5.82
6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00	2.19
7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	114,627.75	7.61
8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	156,446.30	10.38
9) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao	42,310.44	2.81
10) โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิม Primus)	14,320.80	0.95
11) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer และ DKSH 3M	73,022.44	4.85
12) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน	36,000.00	2.39
13) โครงการอาคารโรงงาน Ducati	20,285.00	1.35
14) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare	52,706.84	3.50
15) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	71,498.95	4.74
16) โครงการ DSG	55,372.40	3.67
17) โครงการ WHA Mega Logistics (พานทอง ชลบุรี)	38,565.00	2.56
18) โครงการ WHA Mega Logistics Center 2 (ชลหารพิจิตร กม.3) ²	86,864.80	5.76
19) โครงการ Omada Aerospace Factory Rayong	15,568.79	1.03
20) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	12,169.64	0.81
รวมทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์	1,301,275.74	86.36

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

โครงการ	พื้นที่ (ตรม.)	คิดเป็นร้อยละ
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4		
1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1) ³	28,042.00	1.86
2) WHA Central Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	86,223.61	5.72
3) โครงการ WHA -KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23)	65,719.00	4.36
4) คลังสินค้า DSG เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	25,584.00	1.70
รวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	205,568.61	13.64
รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด	1,506,844.35	100.00

- รายละเอียดพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและบริการ และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาของกองทรัสต์ (รวมพื้นที่เช่าหลังคาและลานจอดรถ) ที่มีอยู่ ณ วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งไม่รวมเงื่อนไขในการต่อสัญญาในแต่ละสัญญาเช่าและบริการ ทั้งนี้ พื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและบริการจะหมดอายุภายหลังจากวันที่จัดทำประมาณการนั้น ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 อาจมีพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าและพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่าแตกต่างไปจากนี้ได้
- สำหรับทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.3 ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ในสิทธิการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนครั้งแรกได้อีก 30 ปี และมีการกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ปีที่ 30 นับจากวันที่เข้าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2590
- สำหรับทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center พระราม 2 กม.35 เฟส 1 ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ในสิทธิการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนครั้งแรกได้อีก 30 ปี และมีการกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ปีที่ 30 นับจากวันที่เข้าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2591

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จำนวน 4 โครงการ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

2.1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารคลังสินค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้ตามวิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาของกองทรัสต์ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและหลังคาอาคารคลังสินค้าในปัจจุบัน ที่มีอยู่ ณ วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2561 และสมมติฐานการปล่อยเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ในช่วงการประมาณการตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ในช่วงการประมาณการในอัตราร้อยละ 80 ถึง 90 สำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

2.1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารคลังสินค้า (ต่อ)

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่เช่าบางส่วน ของโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่า 1,616 ตารางเมตรของโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับพื้นที่เช่า 12,796 ตารางเมตรของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปีตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในแต่ละโครงการ สามารถจัดหาผู้เช่าได้ในระยะเวลาอย่างน้อยกว่าหรือเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่าอัตราดังกล่าว โดยในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างนั้นในอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

นอกจากนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA -KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับอาคารคลังสินค้าเลขที่ A2/2 และ A3/1 พื้นที่เช่ารวม 8,941 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และในกรณีที่เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าของอาคารคลังสินค้าเลขที่ A3/2 พื้นที่เช่า 4,905 ตารางเมตร ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) แล้ว (สัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2562) และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) จะชำระค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวในอัตรา 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งในสัญญาระบุว่าหากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาบริการก่อนครบอายุสัญญาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

2.1.2 รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้ารับรู้ตามวิธีอัตราเส้นตรงโดยอ้างอิงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาการทำงานที่เจ้าของทรัพย์สินทำกับกองทรัสต์ โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 และมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี เป็นเวลา 15 ปีสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) และ 25 ปีสำหรับโครงการอื่นๆ จากวันที่เข้าลงทุนในแต่ละโครงการ

2.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์ จะมีดอกเบี้ยรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ และเงินมัดจำรับ ซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง และคำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี

2.3 ค่าเช่าที่ดิน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน

2.4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด) ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ หรือกองทุนรวม โดยอ้างอิงจากของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.5 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม การจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าธรรมเนียม นายทะเบียน หน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการ บริหารอื่นๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย มาจากค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

2.7 ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.8 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวและออกพันธบัตร โดยใช้
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวไม่เกินอัตรา MLR หักร้อยละ 1.5 ต่อปี และสมมติฐานอัตราดอกเบี้ย
พันธบัตรไม่เกินอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี

2.9 ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
และเงินลดทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของเงินสดสุทธิที่
สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน
ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่าย
ที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด การชำระคืนเงินต้นกู้ยืมและกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า
ของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจริง
อาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

2.10 มาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศ
โดยสภาวิชาชีพบัญชี กองทรัสต์คาดว่ามาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องที่มีผลบังคับใช้สำหรับ
รอบระยะเวลาที่จัดทำประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ไม่มีผลกระทบต่อ
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติข้างต้นอย่างเป็นสาระสำคัญ

4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.11 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถูกจัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- 2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- 3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- 4) ไม่มีการใช้จ่ายฟ่ายทุน (Capital Expenditures) ในระหว่างปีประมาณการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 6) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 7) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- 8) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ

3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งโดยทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถู้อตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2561 หรือเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ในช่วงการประมาณการตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ระหว่างปีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 แสดงได้ดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	1,475.20	1,480.25	1,485.29
- เงินลดทุน	79.70	79.45	79.19
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	1,554.90	1,559.70	1,564.48
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75	0.75
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79	0.79

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) (ต่อ)

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	1,699.14	1,702.78	1,706.42
- เงินลดทุน	82.88	83.27	83.66
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	1,782.02	1,786.05	1,790.08
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75	0.75
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79	0.79

ทั้งนี้ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
 ที่กองทรัสต์ลงทุน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่
 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

4

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดาวน์ลิเวอเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ กองทริสต์ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ แต่ไม่ได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทริสต์ รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และสัญญาบริการ

ค่าเช่าที่ดินรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

5.3 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา
ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่
ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่
มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไร
หรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่
ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์
ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ใน
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ