

**ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่  
กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**

กองทรัสต์มีความประสงค์จะระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินที่เช่า โดยมีรายละเอียดของการลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

**1. ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมและโครงข่ายโลจิสติกส์พาร์ค จำนวน 10 ยูนิต ใน 4 โครงการ จาก 3 บริษัท ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับ 6 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 2 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3))
- (2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวด์ิง จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1))
- (3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (สำหรับ 1 ยูนิต ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))

รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม<sup>1</sup>

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	
	ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี				
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 16-1-66.52 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 11-0-79.75 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 4-3-92.00 ไร่
	สิ่งปลูกสร้าง	4 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 13,416 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	4 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 18,668 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 8,088 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์จำแนกตาม โครงการ / นิคม อุตสาหกรรม	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 8,416 ตร.ม.  มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 6,408 ตร.ม.  มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 3	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 8,088 ตร.ม.  มีผู้เช่าทั้งหมด
	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 5,000 ตร.ม.  มีผู้เช่าทั้งหมด	โครงการดับบลิว เอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 12,260 ตร.ม.  มีผู้เช่าทั้งหมด		
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>2</sup>	ประมาณ 6.49 ปี		ประมาณ 10.71 ปี		ประมาณ 11.61 ปี	

หมายเหตุ <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

<sup>2</sup> อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2568

## 2. ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้นเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว และข้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
  - 1.1. อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 66.52 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 13,416 ตารางเมตร
  - 1.2. อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 79.75 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 18,668 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 27 ไร่ 2 งาน 46.27 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 32,084 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 92.00 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 8,088 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า

### หมายเหตุ:

- (1) การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
  1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
  2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
  3. สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สิน) และ
  4. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน และ/หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนนั้น ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

### 3. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

#### 3.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 1,118,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนไม่เกิน 68,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมีรายละเอียด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนี้

#### ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	โครงการ/สวนอุตสาหกรรม	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินมีผู้เช่า
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	
1.	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	B.18-4	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	29738	4	1	42.30	11.56	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	✓
2.		B.18-5	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	29739	4	1	42.40	11.56	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	✓
3.		FZ.11 Exp.	2,400	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว	17029	2	1	58.82	2.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	✓

ลำดับ	โครงการ/สวน อุตสาหกรรม	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	
				จำนวน 1 หลัง								
4.	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	J11-2	5,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	92750	5	1	23.00	2.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	✓
รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building			13,416	-	-	16	1	66.52	-	-	-	-

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	โครงการ/สวน อุตสาหกรรม	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินมีผู้เช่า
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	
1.	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีส เทิร์นซีบอร์ด 1	H01A	2,376	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง (3 หน่วย)	248724	1	1	46.75	11.12	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	✓
2.		H01B	2,016			1	0	56.75		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	✓
3.		H01C	2,016			1	0	56.75		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	✓
4.	โครงการดับบลิว เอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1	A3	12,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต)	211621	7	2	19.50	10.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	✓
<b>รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building</b>			<b>18,668</b>	-	-	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>79.75</b>	-	-	-	-

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	โครงการ/สวน อุตสาหกรรม	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนด ที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินมีผู้เช่า
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคารโรงงาน	
1.	โครงการดับบลิว เอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 3	D01 B6	4,044	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	182822	2	1	96.00	11.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	✓
2.		D01 B6	4,044			2	1	96.00		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า	✓
<b>รวมทรัพย์สินประเภท Warehouse</b>			<b>8,088</b>	-	-	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>92.00</b>	-	-	-	-



### 3.2 รายละเอียดการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 5 ลำดับแรกตามขนาดพื้นที่เช่า<sup>1</sup>

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ต่อพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	บริษัท โฮม ริชฟูล เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด	30.52	2	2568	จีน	อุปโภคบริโภค
2	บริษัท คาทูน นาที (ไทยแลนด์) จำกัด	20.13	3	2569	เบลเยียม	โลจิสติกส์
3	บริษัท โอรินโกะ แอดวานซ์ พลาสติก อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	15.95	3	2569	จีน	พลาสติกและโพลีเมอร์
4	บริษัท เดลี คิทเชน แอนด์ บาทรูม (ไทยแลนด์) จำกัด	14.98	3	2569	จีน	อุปโภคบริโภค
5	บริษัท โฟเรอเซีย ออโตโมทีฟ พาร์ทส (ประเทศไทย) จำกัด	12.45	3	2569	ฝรั่งเศส	ยานยนต์

ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: <sup>1</sup>ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

### 3.3 ประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในช่วงปีแรก

ประมาณการรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับในช่วงปีแรกภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ดังนี้

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	889.53	976.62
รายได้อื่น	2.23	2.44
<b>รวมรายได้</b>	<b>891.76</b>	<b>979.06</b>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(86.71)	(92.30)
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>805.05</b>	<b>886.76</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(55.27)	(59.39)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5	-	(8.64)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(189.48)	(211.06)
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>560.30</b>	<b>607.67</b>
<u>(หักออก)</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(2.81)	(2.49)
<u>(หักออก)</u> ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการรับรู้	(6.41)	(6.43)
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	8.34	13.01
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>559.42</b>	<b>611.76</b>
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5	-	8.64
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน</b>	<b>559.42</b>	<b>620.40</b>
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	93.50	93.50
<b>ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน</b>	<b>523.06</b>	<b>580.07</b>

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ล้านบาท
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>		
- ประโยชน์ตอบแทน	523.06	580.07
- เงินลงทุน	-	-
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน</b>	<b>523.06</b>	<b>580.07</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) <sup>1</sup>	949.62	1,053.13
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)</b>		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.55	0.55
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	-
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.55</b>	<b>0.55</b>

<sup>1</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ตารางสรุปรายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

<b>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม</b>	
<b>พื้นที่ที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</b>	32 ไร่ 2 งาน 38.27 ตารางวา
<b>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์</b>	
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	เช่าที่ดินและอาคารจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36)	เช่าที่ดินและอาคารจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	เช่าที่ดินและอาคารจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวด์ิง จำกัด
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	เช่าที่ดินและอาคารจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

<b>พื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)</b>	
พื้นที่อาคาร	40,172
<b>ราคาประเมินทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ จะลงทุน<sup>1</sup> (บาท)</b>	
ราคาประเมินโดยบริษัท เอเซีย เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด	1,136,200,000
ราคาประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	1,064,745,000
<b>มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจ เฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้อง) ไม่เกิน (บาท)</b>	<b>1,118,000,000</b>
<b>ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ 30 ปี (บาท)<sup>2</sup></b>	<b>68,000,000</b>

<sup>1</sup> ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

<sup>2</sup> ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์  
จะเป็นผู้รับผิดชอบ

#### 4. สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1) โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building จำนวน 39 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 179,826 ตารางเมตร 2) โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building จำนวน 89 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 106,676 ตารางเมตร และ 3) คลังสินค้า จำนวน 32 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 142,316 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 160 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 428,818 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 388 ไร่ 2 งาน 63.24 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าที่ดินรวม 8 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 26 ไร่ 0 งาน 26.27 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 25 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 24,576 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง (ESIE) ตั้งอยู่ ณ ตำบลตาสิทธิ์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าที่ดินรวม 8 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 56 ไร่ 0 งาน 82.40 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 45 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 68,472 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ตั้งอยู่ ณ ตำบลตาสิทธิ์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 32 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 178 ไร่ 1 งาน 69.30 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 39 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 154,588 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (4) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ตั้งอยู่ ณ ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 15 ไร่ 3 งาน 27.50 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า

รวม 4 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 25,664 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

- (5) **โครงการตึบบลิวเฮเซ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 50 ไร่ 1 งาน 79.27 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้ารวม 15 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 68,743 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (6) **โครงการตึบบลิวเฮเซ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 4 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 29 ไร่ 0 งาน 6.00 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้ารวม 13 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 47,909 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (7) **โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมตึบบลิวเฮเซ สระบุรี (WHA SIL)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าที่ดินรวม 7 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 32 ไร่ 0 งาน 16.00 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 18 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 37,714 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (8) **โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลลาดตะเคียน อำเภอ กบินทร์บุรี จังหวัด ปราจีนบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าที่ดินรวม 1 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 0 ไร่ 2 งาน 56.50 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 1 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,152 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

4.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

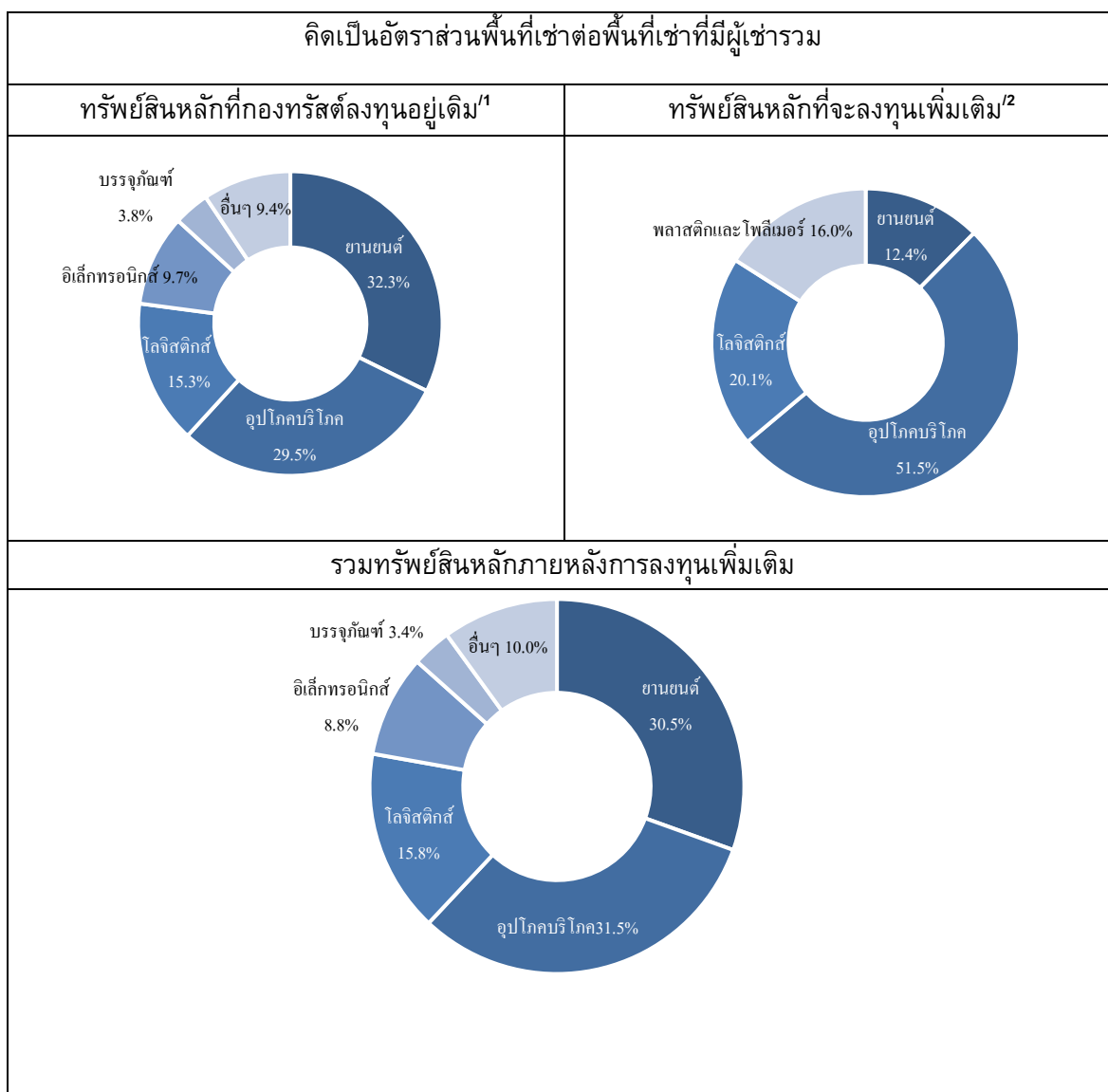
โครงการ	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน				ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ห้า				ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า			
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา <sup>1</sup> (ตารางเมตร)	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา <sup>1</sup> (ตารางเมตร)	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา <sup>1</sup> (ตารางเมตร)
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	26-0-26.27	24,576	25	9,072	-	-	-	-	26-0-26.27	24,576	25	9,072
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซี บอร์ดระยอง (ESIE)	56-0-82.40	68,472	45	30,082	-	-	-	-	56-0-82.40	68,472	45	30,082
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	178-1-69.30	154,588	39	68,419	14-3-3.77	14,824	6	-	193-0-73.07	169,412	45	68,419
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN)	0-2-56.50	1,152	1	-	-	-	-	-	0-2-56.50	1,152	1	-
เขตประกอบการ อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	32-0-16.00	37,714	18	14,861	-	-	-	-	32-0-16.00	37,714	18	14,861
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ ระยอง 36	-	-	-	-	5-1-23.00	5,000	1	-	5-1-23.00	5,000	1	-
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	15-3-27.50	25,664	4	9,936	7-2-19.50	12,260	1	-	23-1-47.00	37,924	5	9,936
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	50-1-79.27	68,743	15	28,440	-	-	-	-	50-1-79.27	68,743	15	28,440

โครงการ	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน				ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ห้า				ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า			
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา <sup>1</sup> (ตารางเมตร)	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา <sup>1</sup> (ตารางเมตร)	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา <sup>1</sup> (ตารางเมตร)
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	-	-	-	-	4-3-92	8,088	2	-	4-3-92	8,088	2	-
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 4 (WHA LP 4)	29-0-6	47,909	13	18,838	-	-	-	-	29-0-6	47,909	13	18,838
<b>รวม</b>	<b>388-2-63.24</b>	<b>428,818</b>	<b>160</b>	<b>179,648</b>	<b>32-2-38.27</b>	<b>40,172</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>421-1-1.51</b>	<b>468,990</b>	<b>170</b>	<b>179,648</b>

<sup>1</sup>พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้



## 4.2 ข้อมูลของผู้เข้าซื้อสิทธิการพิมพ์จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้า



ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม คำนวณเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมพื้นที่ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม อาจแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2568

## 4.3 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าของผู้เช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่ารวม (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม <sup>1</sup>	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม <sup>2</sup>	รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
ภายในปี 2567	28.74	-	26.08
ภายในปี 2568	38.11	30.52	37.40
ภายในปี 2569	17.85	63.51	22.08
ภายในปี 2570	5.95	-	5.39
ปี 2571 เป็นต้นไป	9.36	5.97	9.05

ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม คำนวณเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมพื้นที่ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมอาจแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2568

## สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่า 5 อันดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม <sup>1</sup>	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม <sup>2</sup>	รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
1.	บริษัท แชนฟรอน ลิฟวิ่ง จำกัด	บริษัท โฮม ริชฟูล เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท แชนฟรอน ลิฟวิ่ง จำกัด
2.	บริษัท ดีเอชแอล ซัพพลาย เซน (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท คาทูน นาที (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท โฮม ริชฟูล เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด
3.	บริษัท สุปรีม เฟลด์ล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โอรินโกะ แอดวานซ์ พลาสติก อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท ดีเอชแอล ซัพพลายเซน (ประเทศไทย) จำกัด
4.	บริษัท เว็กซ์เซล แพ็ค จำกัด	บริษัท เดลี คิทเชน แอนด์ บาทรูม (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท สุปรีม เฟลด์ล (ประเทศไทย) จำกัด
5.	บริษัท เจลลี เบลลี แคนดี้ คอมปานี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โฟเรอเซีย ออโตโมทีฟ พาร์ทส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เว็กซ์เซล แพ็ค จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม <sup>1</sup>	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม <sup>2</sup>	รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
สัดส่วนพื้นที่เช่าจากผู้เช่า 5 อันดับแรกต่อพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่ารวม (ร้อยละ)	25.56	94.03	25.99

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม คำนวณเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมพื้นที่ที่บริษัทเจ้าของทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 อาจมีพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า พื้นที่ Undertaking และพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่าแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่กองทรัสต์ WHAIR คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2568