

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHAIR และ/หรือได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือกองทรัสต์ WHAIR ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHAIR เรียบร้อยแล้ว

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : 1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ (“WHA ESIE”)
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด (“WHA IB”)
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 จำกัด (“WHA RAYONG 36”)
4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

WHA ESIE, WHA IB และ WHA RAYONG 36 (รวมเรียกว่า “บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน”) เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นบริษัทย่อยของ WHAID และ WHA เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 98.54 ใน WHAID นอกจากนี้ WHAID เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR

1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคล : WHAID มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ WHAIR ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ภายหลังจากได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และบริษัทเจ้าของ

ทรัพย์สินซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นั้นเป็น
บริษัทย่อยของ WHAID

- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ :
1. กองทรัสต์ WHAIR จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน การกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ WHAIR ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,118,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 68,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5
 2. กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน, WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน, WHA และ WHAID ต่อไป
 3. กองทรัสต์ WHAIR จะแต่งตั้ง WHAID ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
 4. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา

- 4.1 สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
- 4.2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
- 4.3 สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน) และ
- 4.4 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบไปด้วย
ลงทุนเพิ่มเติม

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - (1) อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 66.52 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 13,416 ตารางเมตร
 - (2) อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 79.75 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 18,668 ตารางเมตรสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 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 อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 32 ไร่ 2 งาน 38.27 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าประมาณ 40,172 ตารางเมตร

1.6 ขนาดของรายการและมูลค่า : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,118,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.52 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHAIR ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ชำระในวันที่

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 68,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าว ได้คำนวณรวมรายการเกี่ยวโยงกันอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน , WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ WHAIR เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุนหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

อาคารโรงงาน แบบ Attached Building	อาคารโรงงาน แบบ Detached Building	อาคารคลังสินค้า
173 บาท ต่อ ตร.ม.	200 บาท ต่อ ตร.ม.	137 บาท ต่อ ตร.ม.

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน, WHA และ WHAID ต่อไป

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHAID จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHAIR ซึ่งจะประกอบไปด้วย
 - (1) ค่าจ้างบริหาร ดังนี้

ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร
ปีที่ 1 – 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ปีที่ 6 – 10	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

(2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

- ก. ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม
- ข. ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ WHAIR โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHAIR จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป

1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,118,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนใน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดิน และอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 68,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 5.00

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า :
สิ่งที่ตอบแทน
1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
 2. ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHAIR และ WHAID และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ WHAIR ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ WHAIR เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ WHAIR ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับ กองทรัสต์ WHAIR และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน

- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้ : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ WHAIR มี
เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 5
ความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหา
ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพา
แหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHAIR
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน : จาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน
ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
120,000,000 หน่วย (2) การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน
610,000,000 บาท และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการที่
กองทรัสต์ WHAIR ได้รับจากผู้เช่า จำนวนไม่เกิน 4,000,000 บาท
โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและ
การกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อ
อนุมัติการเข้าทำรายการ
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์
WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ
กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่า
ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR แล้วแต่
มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR
รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด
ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือ
หน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง
ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์
ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน
3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของ
กองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม
การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ
จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็น

พิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วน
ได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญ
ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการ : บริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้า
ทำรายการ และเปรียบเทียบ
ความสมเหตุสมผลระหว่าง
การทำรายการกับบุคคลที่
เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
1. กองทรัสต์ WHAIR จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน การกู้ยืม
และเงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ WHAIR ได้รับ
จากผู้เช่า ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการ
ลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุน
เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุด
ของกองทรัสต์ WHAIR เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการ
ลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่ม
ผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHAIR โดยมีโอกาสจะทำให้
รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHAIR มีความ
มั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหา
ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความ
หลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิด
ผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป
โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่
5 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 1,118,000,000 บาท (ชำระในวันที่
กองทรัสต์ WHAIR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่
5) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการ
ภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการ
จดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็น
ผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ WHAIR จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก
30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน
รวมไม่เกิน 68,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า
โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และ
ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ
ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ WHAIR จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่เป็น
สมเหตุสมผล

2. นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์ WHAIR จะขอให้บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน, WHA และ WHAID ชำระค่าเช่าให้แก่ กองทรัสต์ WHAIR สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่า ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ กองทรัสต์ WHAIR เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วง ระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญา ตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHAIR จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สิน, WHA และ WHAID ต่อไปนั้นเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการ พิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHAIR บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHAIR กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ WHAIR และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการ บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAIR ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและ สมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHAID เป็นเจ้าของและ ผู้ บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHAIR จะลงทุนเพิ่มมา ตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มี ประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงาน และคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมี ทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHAID นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความ เชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเป็นยอดดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ WHAIR และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

1.13 ความเห็นของกรรมการของ : ไม่มี
บริษัทที่แตกต่างกัน

ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัท

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

- 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ WHAIR และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ กองทรัสต์ WHAIR ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติมดังกล่าว
- 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ กองทรัสต์ WHAIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR
- 2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : WHAID มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHAIR
- 2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เมื่อรวมกับ ส่วนที่เสนอขายให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ตามส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมี จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ในการเพิ่มทุนครั้งนี้
- 2.5 ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 192,000,000 บาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในอัตราร้อยละ 20.00 ของเงินระดมทุนสูงสุดจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ใน การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ WHAIR ใน มูลค่ารวมไม่เกิน 1,118,000,000 บาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าจอง : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจาก
 ชื่อหน่วยทรัสต์ที่ WHAID
 ต้องชำระ
 ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่จัดทำโดยผู้
 ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
 ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่
 (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
 (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งใน
 ประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุน
 ในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุน
 ทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน
 สถาบัน (Bookbuilding)
- 2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการ : กองทรัสต์ WHAIR สามารถกำหนดผู้จองชื่อหน่วยทรัสต์ที่
 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่
 WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคล
 เดียวกันของ WHAID
 เฉพาะเจาะจงได้แน่นอนเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงกระทำการในการ
 ถือครองหน่วยทรัสต์ของ WHAID ที่จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ WHAIR
- 2.8 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์
 WHAIR กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการ
 กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกิน
 กวาร์ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHAIR แล้วแต่
 มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR
 รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย
 คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้
 ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ
 หน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
 รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ
 หน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญา
 ก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
 และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับ
 รายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
 อสังหาริมทรัพย์
 ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือ
 หน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHAIR จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 2.9 ความเห็นของคณะกรรมการ : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID มีความสมเหตุสมผล บริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
- 2.10 ความเห็นของกรรมการของ : ไม่มี บริษัท ที่ แต ก ต่ า ง จ า ก ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
- สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้ WHAID ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป

3. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

- 3.1 รายการระหว่างกัน (ในปีที่ : 1. WHAID และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่
ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึง : กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันในโครงการดังต่อไปนี้
ไตรมาสล่าสุด)
- (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
 - (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)
 - (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1
 - (4) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี
 - (5) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1
 - (6) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2
 - (7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 และ
 - (8) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์
2. กองทรัสต์ว่าจ้าง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดย
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วย
ค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า
ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ
กองทรัสต์ (NAV)
3. กองทรัสต์ ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์
จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) และ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือ
บุคคลที่ WHAUP กำหนด เข้าช่วงพื้นที่หลังคาสำหรับทรัพย์สิน
ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันบางส่วน เพื่อนำไปใช้ในการ
ดำเนินกิจการโครงการ Solar Rooftop โดยการเช่าหลังคาอ้างอิง
จากพื้นที่หลังคาที่ผู้เช่าใช้งานจริง อย่างน้อยประมาณร้อยละ 85
ของพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ และคิดเป็นอัตราค่าเช่าช่วง 3
บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าช่วงร้อยละ
6 ทุก ๆ 3 ปี
- 3.2 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ : รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ประกอบด้วย
ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด
1. นางสาวจรรยา สติมานนท์ กรรมการผู้จัดการ
 2. นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

บริหารและจัดการความเสี่ยง

3. นายณัฐวัฒน์ เพียรกิจสกุล หัวหน้าฝ่ายบัญชีและ
สนับสนุนการปฏิบัติงาน
4. นางสาวณัฐพร ปิยพงศ์โกวิท หัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
และนักลงทุนสัมพันธ์

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด
(วันที่ 27 พฤษภาคม 2567) ปรากฏตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

3.3 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

3.4 รายการประเมินสินทรัพย์
โดยย่อ

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

งบดุล	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
หน่วย: บาท	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม
	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	11,378,886,050	12,819,300,990	12,664,422,129	12,664,422,129
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	339,645,047	454,074,601	367,852,665	375,288,731
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	11,327,387	12,515,524	28,003,424	21,462,947
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	16,762,199	17,626,852	22,119,887	26,247,799
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	13,348,737	1,978,172	-	-
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	9,756,740	11,192,112	23,755,099	23,806,641
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	485,397	1,617,700	564,508	651,768
สินทรัพย์อื่น	1,211,390	2,347,728	2,605,746	3,038,931
รวมสินทรัพย์	11,771,422,947	13,320,653,679	13,109,323,458	13,114,918,946
หนี้สิน				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	9,029,530	12,414,171	14,943,726	14,405,700
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	197,363,593	220,541,907	238,825,634	231,264,408
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,730,215,440	4,355,659,509	4,334,212,822	4,336,847,485
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28,964,607	76,028,347	33,340,489	29,540,447
หนี้สินอื่น	13,758,306	81,385,602	12,830,179	13,360,106
รวมหนี้สิน	3,979,331,476	4,746,029,536	4,634,152,850	4,625,418,146
สินทรัพย์สุทธิ	7,792,091,471	8,574,624,143	8,475,170,608	8,489,500,800
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	7,024,554,629	7,790,286,994	7,790,286,994	7,790,286,994
กำไร(ขาดทุน)สะสม	767,536,842	784,337,149	684,883,614	699,213,806
สินทรัพย์สุทธิ	7,792,091,471	8,574,624,143	8,475,170,608	8,489,500,800
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.2748	9.0295	8.9248	8.9399

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

งบดุล	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	840,134,116	949,616,116	949,616,116	949,616,116

งบกำไรขาดทุน	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	741,787,635	739,119,372	833,747,289	213,420,988
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,901,636	5,902,944	5,917,357	1,479,331
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	16,211,017	1,658,344	30,117,235	6,630,340
รายได้ดอกเบี้ย	401,613	555,607	2,148,964	699,596
รวมรายได้	764,301,901	747,236,267	871,930,845	222,230,255
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,125,677	18,582,733	20,695,254	5,119,915
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,125,677	18,582,733	20,695,254	5,119,915
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,994,966	1,842,093	2,538,141	622,910
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	21,778,742	42,334,231	45,979,045	12,698,233
ค่าใช้จ่ายอื่น	34,149,328	43,330,252	39,387,398	6,970,529
รวมค่าใช้จ่าย	94,174,390	124,672,042	129,295,092	30,531,502
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	670,127,511	622,564,225	742,635,753	191,698,753
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	104,705,488	107,236,765	181,539,846	47,366,114
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	565,422,023	515,327,460	561,095,907	144,332,639
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	442,763	-	-	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	326,716,363	68,059,295	(154,878,861)	-

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

งบกำไรขาดทุน หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	327,159,126	68,059,295	(154,878,861)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	892,581,149	583,386,755	406,217,046	144,332,639

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	576,465,454	(632,116,314)	628,395,813	181,970,389
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(597,156,503)	746,545,868	(714,617,749)	(174,534,323)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(20,691,049)	114,429,554	-86,221,936	7,436,066

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.2748	9.0295	8.9248	8.9399
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	1.0624	0.6143	0.4278	0.1520
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.69	4.67	5.66	5.85 ¹⁾
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ²⁾	31.69	32.70	33.06	33.07
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	33.81	35.63	35.35	35.27
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	51.07	55.35	54.68	54.48

หมายเหตุ:

¹⁾ คำนวณจาก Annualized EBITDA

²⁾ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอ้างอิงจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ ตามงบการเงินของกองทรัสต์

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท กรุงเทพมหานครประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 40,172 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 32 ไร่ 2 งาน 38.27 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตาราง วา)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตาราง เมตร)	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (บาท) ¹	
			บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กรุง สยามประเมิน ค่าทรัพย์สิน จำกัด
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	32-2-38.27	40,172	1,136,200,000	1,064,745,000
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA Rayong 36))				
3. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)				
4. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)				

¹ ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม