

จุดเด่นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. จุดเด่นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจุดเด่นต่าง ๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

▪ ทำเลที่ตั้งดี

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ทั้งในพื้นที่บริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด (จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง) และเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ (จังหวัดสระบุรี) โดยสอดคล้องกับภาพรวมตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งยังคงมีอุปสงค์อย่างต่อเนื่องในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ ทำเลทั้งสองแห่งถือเป็นศูนย์กลางสำคัญของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของประเทศ เชื่อมโยงโครงข่ายการขนส่งและฐานการผลิตทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี มอเตอร์เวย์, มอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา (M6) และถนนพหลโยธิน) ทางอากาศ (สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ, สนามบินนานาชาติดอนเมือง และสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา) และทางน้ำ (ท่าเรือแหลมฉบัง และท่าเรือกรุงเทพ) อย่างครบวงจร อีกทั้งยังมีความได้เปรียบด้านการคมนาคมและการเข้าถึงจากกรุงเทพมหานคร รวมถึงมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ดีในระยะยาว

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จึงตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญด้านการขนส่งและโลจิสติกส์ทั้งในประเทศและระหว่างประเทศ โดยตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปยังภูมิภาคต่าง ๆ อีกทั้งยังมีระยะทางที่สะดวกต่อการเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครและศูนย์กลางการคมนาคมสำคัญของประเทศ ส่งผลให้ผู้เช่าสามารถบริหารจัดการการขนส่งสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยลดระยะเวลาและต้นทุนโลจิสติกส์ได้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนความต้องการเช่าพื้นที่ในระยะยาวได้เป็นอย่างดี

▪ คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในสภาพดี โดยมีอายุเฉลี่ยประมาณ 8.22 ปี ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2570 อาคารโรงงานและคลังสินค้ามีความทันสมัย ได้มาตรฐานสากล และได้รับการออกแบบให้รองรับการใช้งานด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์อย่างมีประสิทธิภาพ พื้นอาคารมีความแข็งแรงและทนทานต่อการใช้งาน อีกทั้งยังมีจุดเด่นด้านการออกแบบพื้นที่ภายในให้โปร่งโล่ง โดยบางอาคารไม่มีเสากลาง ช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดวางสายการผลิตและการจัดเก็บสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการออกแบบให้สามารถรับแสงธรรมชาติและมีการการระบายอากาศที่ดี ซึ่งช่วยประหยัดพลังงานและช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานของผู้ประกอบการได้อีกทางหนึ่ง

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้รับการวางแผนด้านทำเลที่ตั้งและการออกแบบอย่างเหมาะสม โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้ประกอบการ ชุมชน และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่มีระดับสูงกว่าพื้นที่โดยรอบและใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ พร้อมทั้งมีการออกแบบระบบสาธารณูปโภคและระบบระบายน้ำขนาดใหญ่ ประกอบกับการจัดระดับความลาดชันในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อช่วยรองรับและระบายน้ำฝนออกจากโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงช่วยลดความเสี่ยงจากอุทกภัยได้เป็นอย่างดี อีกทั้งทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่เคยประสบปัญหาน้ำท่วมในอดีต ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้โรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการและช่วยสร้างความมั่นใจในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ โรงงานให้เช่าแบบ Detached บางโรงงานยังได้รับการออกแบบให้รองรับการขยายตัวของธุรกิจผู้เช่า โดยมีการสำรองพื้นที่สำหรับการต่อขยายอาคารเพิ่มเติม (“พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area)”) เพื่อรองรับความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นในอนาคต ผู้เช่าสามารถขยายพื้นที่โรงงานเพิ่มเติมได้โดยไม่ต้องย้ายฐานการผลิตไปยังอาคารแห่งใหม่ ช่วยให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและลดผลกระทบจากการย้ายสถานประกอบการ คุณลักษณะดังกล่าวจึงช่วยเพิ่มความน่าสนใจของทรัพย์สินต่อผู้เช่า อีกทั้งยังสนับสนุนโอกาสการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ในอนาคตจากการเข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม รวมถึงช่วยลดความเสี่ยงจากการย้ายฐานการผลิตของลูกค้าได้อีกด้วย

▪ ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

กองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่ง WHAID ถือเป็นผู้นำด้านการพัฒนาและบริหารนิคมอุตสาหกรรมของประเทศ โดยบริษัทก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2531 และมีประสบการณ์ยาวนานในการพัฒนาโครงการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ครบวงจร

WHAID มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงการพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมและการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ระบบบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม และบริการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจสำหรับผู้ประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรม ส่งผลให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้รับการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้อย่างต่อเนื่อง

ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHAID ในการบริหารทรัพย์สินอุตสาหกรรม ตลอดจนความเข้าใจในความต้องการของผู้ประกอบการทั้งในและต่างประเทศ จึงช่วยสนับสนุนศักยภาพในการรักษาอัตราการเช่า การสร้างรายได้ที่มั่นคง และการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ในระยะยาว

▪ ศักยภาพของผู้เช่า

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้จากฐานผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทั้งในด้านการดำเนินธุรกิจและสถานะทางการเงิน โดยกลุ่มผู้เช่าประกอบด้วยผู้ประกอบการที่มีความหลากหลายด้านสัญชาติ อาทิ ญี่ปุ่น เยอรมัน อเมริกัน จีน ฮองกง และสิงคโปร์ สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการต่างชาติที่มีต่อทำเลที่ตั้งและคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ฐานผู้เช่ายังมีการกระจายตัวในหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม เช่น กลุ่มยานยนต์ กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค กลุ่มโลจิสติกส์ กลุ่มบริการภาคอุตสาหกรรม กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่มเทคโนโลยี ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป และช่วยเสริมความมั่นคงของรายได้ในระยะยาว

ด้วยคุณภาพของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ฐานผู้เช่าที่มีความหลากหลายและมีศักยภาพ ตลอดจนการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารทรัพย์สินที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะสามารถรักษาอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับที่น่าพอใจ พร้อมทั้งสนับสนุนการสร้างรายได้ที่มีมั่นคงและต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์ในระยะยาว รวมถึงสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องในอนาคต

2. ประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

▪ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินอาคารโรงงานและคลังสินค้าของกองทรัสต์ในครั้งนี สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งมุ่งเน้นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และสร้างรายได้รวมถึงผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว

▪ การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ และเสริมความมั่นคงของผลประกอบการ

บริษัทฯ เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีจุดเด่นหลายประการ ทั้งด้าน ทำเลที่ตั้ง คุณภาพของทรัพย์สิน ศักยภาพของผู้เช่า และการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารทรัพย์สินที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนความสามารถในการรักษาอัตราค่าเช่า เพิ่มความพึงพอใจของผู้เช่า และเสริมสร้างเสถียรภาพของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ในระยะยาว

▪ การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนี้จะช่วยเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ ผ่านการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่หลากหลายและรองรับผู้เช่าในหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงและเสริมสร้างความมั่นคงของรายได้ในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยมีประมาณการรายได้ และประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วยสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2570 ดังนี้

	ทรัพย์สิน	
	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 6
	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	981.70	1,080.61
รายได้อื่น	0.25	0.27
รวมรายได้	981.95	1,080.88
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	116.68	123.86
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	865.27	957.02
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	50.58	54.19
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6	-	8.16
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	120.07	122.72

	ทรัพย์สิน	
	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 6 ล้านบาท
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	694.62	771.95
(หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(0.79)	(0.79)
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	8.36	8.55
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	702.19	779.71
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6	-	8.16
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	1.10
หักออก การสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม	(85.00)	(85.00)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	617.19	703.97
ประมาณอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	98.50	98.50
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	607.93	693.41
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		
- ผลประโยชน์ตอบแทน	607.93	693.41
- เงินลดทุน	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	607.93	693.41
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	1,058.81	1,201.43
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.574	0.577

- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.574	0.577

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ทั้งนี้ อ้างอิงจากตารางข้างต้น ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 เท่ากับ 0.577 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 11 พฤษภาคม 2569 (15 วันทำการ) ที่ 7.48 บาทต่อหน่วย เท่ากับประมาณร้อยละ 7.71

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนข้างต้นนั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ตามหลักสมมติฐาน และจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (15 วันทำการ) โดยไม่ได้เป็นการรับประกันถึงอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ซึ่งอัตราจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ในครั้งที่ห้า

▪ **การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น**

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะส่งผลให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,058,806,116 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 1,208,806,116 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่าการเพิ่มจำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะมีช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและอาจช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อกลุ่มผู้ลงทุนในระยะยาว