

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

	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ² (ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม ³ (ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ ^{2/3/4}	596.97	635.96
รายได้ค่าเช่าหลังคา ⁵	5.24	5.50
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า ⁶	102.02	102.02
รายได้ดอกเบี๋ย ⁷	0.67	0.68
รวมรายได้	704.90	744.15
ค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ⁸	29.98	31.68
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	674.92	712.47
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ^{9/10}	46.08	47.91
ดอกเบี๋ยจ่าย ¹¹	105.71	122.62
ค่าตัดจำหน่าย ¹²	14.26	17.54
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	508.86	524.41
รายการปรับปรุง		
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดค่าใช้จ่ายในการออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์ ¹²	4.23	6.66
บวกกลับ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี๋ยจ่ายจากการ คำนวณด้วยอัตราดอกเบี๋ยที่แท้จริง ¹²	10.03	10.87
เงินสดสุทธิจากการลงทุนที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและส่วน แบ่งทุน	523.12	541.95
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100	100
ประมาณการเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	523.12	541.95
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	702.63	702.63
ประมาณการเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.724	0.746
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.020	0.025
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.7445	0.7713
อัตราการเติบโตของเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น (บาทต่อหน่วย)		0.0268

หมายเหตุ

1. รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ คือตั้งแต่ เดือนมกราคม ถึง เดือนธันวาคม ของทุกปี อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2561 ดังนั้น จึงประมาณการรายได้ในรอบระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562
2. อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนแล้วจำนวน 122 ยูนิต (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561) ใน 7 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (4) เขตประกอบอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (5) ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (6) ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ (7) ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4
3. อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ อาคารโรงงานจำนวนทั้งหมด 9 ยูนิตในเขตประกอบอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี สามารถแบ่งออกเป็น 1) อาคารโรงงานแบบ Attached Building จำนวน 8 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 11,196 ตารางเมตร และ 2) อาคารโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่อาคาร 4,720 ตารางเมตร
4. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากรายได้ของทรัพย์สินต่อเดือน โดยอ้างอิงจากรายละเอียดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ 30 มิถุนายน 2561 ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยกับกองทรัสต์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้
 - อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม มีพื้นที่ที่มีผู้เช่า (Occupied area) ทั้งหมด 270,338 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 184.02 บาทต่อตารางเมตร
 - อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม มีผู้เช่า (Occupied area) ทั้งหมด 15,916 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 204.13 บาทต่อตารางเมตร
5. รายได้ค่าเช่าหลังคา ได้แก่ รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาของอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - ค่าเช่าหลังคาจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม พื้นที่หลังคาทั้งหมดทั้งสิ้น 171,182 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 3.15 บาทต่อตารางเมตร
 - ค่าเช่าหลังคาจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม พื้นที่หลังคาทั้งหมดทั้งสิ้น 8,467 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 3.00 บาทต่อตารางเมตร

เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่า หากในช่วงระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) หากพื้นที่หลังคาในทรัพย์สินที่เช่า ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี

6. รายได้จากกาารชดเชยรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากเจ้าของทรัพย์สินซึ่งตกลงจะจ่ายชดเชยรายได้ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า กล่าวคือ วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่ม) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ซึ่งอ้างอิงจากสัญญาตกลงกระทำระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน โดยกำหนดอัตราค่าเช่าตามค่าเช่าเฉลี่ยจากค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่และแบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า
7. รายได้ดอกเบี้ย เกิดจากการที่กองทรัสต์นำเงินมัดจำเหลือรับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยประมาณการผลตอบแทนที่เฉลี่ยร้อยละ 0.6 ต่อปี
8. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่ม จะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 1.75 ในปีที่ 1-5 และอัตราร้อยละ 5 ในปีที่ 6-10 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการชดเชยรายได้ รายได้จากค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม)
9. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญาโดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาทต่อปี
10. ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมรายปีในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานกวด. ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี และค่าที่ปรึกษาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์สำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 นั้นถือเอาจำนวนที่ระบุในร่างสัญญาที่มี และการประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง
11. ดอกเบี้ยจ่าย คำนวณจากเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินในปัจจุบันของกองทรัสต์กับสถาบันทางการเงินอันประกอบไปด้วย เงินกู้ครั้งที่ 1 จำนวน 2,325 ล้านบาท เงินกู้ครั้งที่ 2 จำนวน 575 ล้านบาท และการกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จำนวนไม่เกิน 420 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
12. ค่าตัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า และค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
13. สมมติฐานอื่นๆ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆดังนี้
 - ไม่มีกาารเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
 - ไม่มีกาารระดมทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของกฎหมายภาษี หรือกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ / ร่างสัญญาเช่า และร่างสัญญาบริการ
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฟลายทุน (CAPEX) ในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีค่าภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งนี้ในช่วงเวลาประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน