

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และ/หรือได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กองทรัสต์ HREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT เรียบร้อยแล้ว

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : 1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) และ

3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด (“WHA IB”)

(รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดย WHA ESIE และ WHA IB เป็นบริษัทย่อยของ WHAID

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ HREIT โดยมี WHAID เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT

1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่ เกี่ยวโยงกันกับ ผู้จัดการ กองทรัสต์ : WHAID มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของ กองทรัสต์ HREIT และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ HREIT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็น

เจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 นั้น เป็นบริษัทย่อยของ WHAID

- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ :
1. กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,356,600,000 บาท (ชำระในวันที่ยกกองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ยกกองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ยกกองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5
  2. กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า หรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำกรที่ยกกองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป
  3. กองทรัสต์ HREIT จะแต่งตั้ง WHAID ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3

4. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้
  - 4.1 สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
  - 4.2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
  - 4.3 สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สิน) และ
  - 4.4 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุน : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบด้วย  
เพิ่มเติม

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
  - (1) อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดิน ประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 7.72 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 26,680 ตารางเมตร
  - (2) อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดิน ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 89.25 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 13,206 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 43 ไร่ 1 งาน 96.97 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 39,886 ตารางเมตร

2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 83.27 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 8,901 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมด ประมาณ 48 ไร่ 3 งาน 80.24 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าประมาณ 48,787 ตารางเมตร

- 1.6 ขนาดของรายการและมูลค่า : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีรวมของสิ่งตอบแทน
- มูลค่ารวมไม่เกิน 1,356,600,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.68 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ HREIT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าว ได้คำนวณรวมรายการเกี่ยวโยงกันอื่น ๆ ดังต่อไปนี้
- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

อาคารโรงงานแบบ Attached Building	อาคารโรงงานแบบ Detached Building	อาคารคลังสินค้า
164 บาท ต่อ ตร.ม.	189 บาท ต่อ ตร.ม.	150 บาท ต่อ ตร.ม.

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHAID จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ HREIT 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 HREIT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม
- ข. ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ HREIT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ HREIT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จัดให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมาย  
 ให้นำหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการดังกล่าว ผู้บริหาร  
 อสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่  
 กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป

- 1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน  
 1,356,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่  
 จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่า  
 ซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายใน  
 ทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และ  
 ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่  
 เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT  
 จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อ  
 อายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อ  
 สัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และ  
 ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่  
 เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่า  
 ทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ประเมิน  
 มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยใช้วิธีพิจารณาจาก  
 รายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูง  
 กว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง  
 ได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 5

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่ง : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ พิจารณา  
 ตอบแทน จากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงาน  
 ประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
2. ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุ  
 ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นไปตามอัตราที่  
 ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT และ WHAID และเมื่อพิจารณา

จากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ HREIT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ HREIT ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน

- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่า : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ HREIT
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย หรือการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 บาท ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการ : 1. กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืม ส่วนบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ รายการ และเปรียบเทียบความ สมเหตุสมผลระหว่างการทำ รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ บุคคลภายนอก
1. กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืม ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้าง ผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาว ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการ ลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุด ของกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนใน ทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับ กองทรัสต์ HREIT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผล ประกอบการของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วย กระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะ ก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 1,356,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไป ด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญา



เช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่เหมาะสมผล

2. นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ HREIT สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ WHAID ต่อไปนั้น เป็นราคาที่เหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

3. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ HREIT กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและเหมาะสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มี

ประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHAID นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี

ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ  
ของบริษัทที่แตกต่างจาก  
ความเห็นของคณะกรรมการ  
บริษัท

## 2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ HREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT

2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคล : WHAID มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT

2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้

2.5 ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 300,000,000 บาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยคำนวณในอัตรา

- ร้อยละ 20 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 1,356,600,000 บาท และของประมาณการที่เกี่ยวข้อง)
- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าจอง : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคา  
ชื่อหน่วยทรัสต์ที่ WHAID ต้อง  
ชำระ  
ประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่จัดทำโดยผู้ประเมิน  
มูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจน  
การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงิน  
ตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับ  
ที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4)  
อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้  
จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการ  
ลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน  
สถาบัน (Bookbuilding)
- 2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการ : กองทรัสต์ HREIT สามารถกำหนดผู้จองชื่อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้  
จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่  
WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคล  
เดียวกันของ WHAID  
แน่นอน เพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงกระทำกรในการถือครองหน่วยทรัสต์  
ของ WHAID ที่จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ HREIT
- 2.8 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT  
กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่า  
ตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่า  
ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้  
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับ  
อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4  
ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมี  
สิทธิออกเสียงลงคะแนน
- นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกัน  
เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม  
และมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6  
ของประกาศ สร.26/2555

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2.9 ความเห็นของคณะกรรมการ : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID มีความสมเหตุสมผล บริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ รายการ และเปรียบเทียบความ สมเหตุสมผลระหว่างการทำ รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ บุคคลภายนอก

เนื่องจากสัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้ WHAID ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มี สิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือ ทรัสต์ได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็น หลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมและ ต่อประชาชนทั่วไป

2.10 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี

ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ ของบริษัทที่แตกต่างจาก ความเห็นของคณะกรรมการ บริษัท

### 3. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

3.1 รายการระหว่างกัน (ในปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาส ล่าสุด) :

1. WHAID และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในปัจจุบันในโครงการดังต่อไปนี้ (1) โครงการนิคม อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (2) โครงการนิคม อุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (4) โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ สระบุรี (5) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (6)

โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ (7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4

2. กองทรัสต์ HREIT ว่าจ้าง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดย ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

3. กองทรัสต์ HREIT ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) และ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือบุคคลที่ WHAUP กำหนด เช่าช่วงพื้นที่หลังคาสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันบางส่วน เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ Solar Rooftop โดยการเช่าหลังคาอ้างอิงจากพื้นที่หลังคาที่ผู้เช่าใช้งานจริง อย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ และคิดเป็นอัตราค่าเช่าช่วง 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าช่วงร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี

3.2 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ประกอบด้วย

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. นางสาวจรุชา สติมานนท์         | รักษาการกรรมการผู้จัดการ                           |
| 2. นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล | ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง |
| 3. นายณรวุฒิ รัตนารังสรรค์       | ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ |

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 28 พฤษภาคม 2563) ปรากฏตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยตามสิ่งที่ส่งมาด้วย [14](#)

3.3 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

3.4 รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

(เอกสารแนบท้าย)  
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT

งบดุล หน่วย: บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนตามราคาขายสุทธิรวม	7,240,310,553	9,430,069,981	9,642,374,761	9,601,476,597
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,160,018,857	135,554,906	162,812,614	203,319,036
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	23,407,046	51,608,314	20,729,188	28,130,061
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	751,597	1,357,319	14,492,732	17,183,411
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	2,914,684	49,657,073	37,537,311	34,515,671
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	2,914,288	19,207,676	33,339,245	30,304,007
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	194,042	483,071	284,811	316,615
สินทรัพย์อื่น	3,086,715	3,433,269	2,374,669	685,300
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>8,433,597,782</b>	<b>9,691,371,609</b>	<b>9,913,945,331</b>	<b>9,915,930,698</b>
<b>หนี้สิน</b>				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7,152,305	10,291,704	12,019,659	9,971,713
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	134,731,673	166,810,101	191,754,504	204,202,740
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,293,506,651	3,282,206,577	3,293,206,577	3,296,001,606
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,899,157	26,678,578	19,736,657	20,930,160
หนี้สินอื่น	1,075,745	24,461,330	13,088,906	13,548,978
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,448,365,531</b>	<b>3,510,549,131</b>	<b>3,529,806,303</b>	<b>3,544,655,197</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,985,232,251</b>	<b>6,180,822,478</b>	<b>6,384,139,028</b>	<b>6,371,275,501</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,516,969,663	6,062,435,654	6,046,556,123	6,046,556,123
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(531,737,412)	118,386,824	337,582,905	324,719,378
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,985,232,251</b>	<b>6,180,822,478</b>	<b>6,384,139,028</b>	<b>6,371,275,501</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.5182	8.7966	9.0860	9.0677
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ปลายงวด (หน่วย)	702,634,116	702,634,116	702,634,116	702,634,116

งบกำไรขาดทุน หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2560	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ไตรมาสที่ 1 ปี 2563
<b>รายได้จากการลงทุน</b>				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	447,229,592	519,353,004	640,833,222	168,097,088
รายได้ค่าเช่าหลังคา	4,871,459	5,902,336	5,901,632	1,475,408
รายได้จากการขาดเซยรายได้ค่าเช่า	123,777,724	200,032,241	120,281,495	996,665
รายได้ดอกเบี้ย	955,014	757,016	925,337	153,183
<b>รวมรายได้</b>	<b>576,833,789</b>	<b>726,044,597</b>	<b>767,941,686</b>	<b>170,722,344</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,077,500	14,442,615	15,455,358	3,873,801
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	12,183,204	14,442,615	15,455,358	3,873,801
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,447,783	2,185,264	2,081,933	504,017
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13,594,514	20,815,492	13,792,448	4,515,426
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,601,668	29,266,142	40,065,174	9,773,001
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>54,904,669</b>	<b>81,152,128</b>	<b>86,850,271</b>	<b>22,540,046</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่าย ทางการเงิน</b>	<b>521,929,120</b>	<b>644,892,469</b>	<b>681,091,415</b>	<b>148,182,298</b>
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>				
ดอกเบี้ยจ่าย	96,573,980	117,977,622	137,088,734	32,975,589
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>425,355,140</b>	<b>526,914,847</b>	<b>544,002,681</b>	<b>115,206,709</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน</b>				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,213,630	704,946	1,826,188	319,826
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดค่าเงินลงทุน	(851,980,408)	122,504,443	210,530,994	11,223,337
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน</b>	<b>(850,766,778)</b>	<b>123,209,389</b>	<b>212,357,182</b>	<b>11,543,163</b>
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานในระหว่างงวด</b>	<b>(425,411,638)</b>	<b>650,124,236</b>	<b>756,359,863</b>	<b>126,749,872</b>

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2560	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ไตรมาสที่ 1 ปี 2563
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	390,963,882	(1,386,810,516)	704,073,541	210,122,609
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	576,018,103	362,346,565	(676,815,833)	(169,616,187)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	966,981,985	(1,024,463,951)	27,257,708	40,506,422

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2560	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2563
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.5182	8.7966	9.0860	9.0677
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	(1.5597)	0.2785	0.2894	(0.0183)
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	6.19	6.65	6.87	5.98 <sup>1</sup>
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	27.19	33.87	33.22	33.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	29.03	36.22	35.60	35.75
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	40.91	56.80	55.29	55.63

หมายเหตุ<sup>1</sup> คำนวณจาก EBITDA ตามสัดส่วนเสมือนทั้งปี 2563



(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์จำนวนทั้งสิ้น 5 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 48,787 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 48 ไร่ 3 งาน 80.24 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตาราง วา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (บาท) <sup>1</sup>	
			บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอด ไวเซอรี จำกัด
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	48 – 3 – 80.24	48,787	1,348,910,000	1,292,000,000
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)				
3. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)				
4. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHALP 4)				
5. โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)				

<sup>1</sup> ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม