

## จุดเด่นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

### 1. จุดเด่นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจุดเด่นต่าง ๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT ดังต่อไปนี้

#### ▪ ทำเลที่ตั้งดี

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดี โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด (จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง) และเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (จังหวัดสระบุรี) ซึ่งบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ดและจังหวัดสระบุรี ถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และเป็นศูนย์กลางการดำเนินธุรกิจ โรงงานให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่าที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์ และถนนพหลโยธิน) ทางอากาศ (สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ สนามบินนานาชาติดอนเมือง และสนามบินนานาชาติอุตะตะกาศ) และทางน้ำ (ท่าเรือแหลมฉบัง และท่าเรือกรุงเทพ) อีกทั้งยังได้เปรียบในแง่ความสะดวกในการเดินทาง เนื่องจากทั้งบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด และจังหวัดสระบุรีมีระยะทางที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร และทั้งสองทำเลยังมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ดี

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จึงมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม เป็นจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญในด้านการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปยังภูมิภาคต่าง ๆ และมีระยะทางที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

#### ▪ คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในสภาพดี โดยมีอายุเฉลี่ยประมาณ 6.8 ปี ตัวอาคารโรงงานและคลังสินค้ามีความทันสมัยและเป็นไปตามมาตรฐานสากล พื้นอาคารโรงงานมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 3.5-5.0 ตันต่อตารางเมตร และพื้นอาคารคลังสินค้าสามารถรับน้ำหนักได้ถึง 5.0 ตันต่อตารางเมตร โดยจุดเด่นอยู่ที่การออกแบบให้พื้นที่โปร่งโล่ง ทำให้สามารถจัดวางสายการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีแสงธรรมชาติและการระบายอากาศที่ดี ทำให้ประหยัดพลังงานและช่วยลดภาระต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ได้มีการวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้งและมีการออกแบบไว้เป็นอย่างดี โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อลูกค้า ผู้ประกอบการ ชุมชน และสิ่งแวดล้อม อีกทั้งทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่สูง ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ มีการออกแบบระบบสาธารณูปโภคให้ใช้วางระบบน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันช่วยให้สามารถป้องกันน้ำท่วมจากภายนอก รองรับน้ำฝนและสามารถระบายน้ำออกจากโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงสามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากน้ำท่วมได้เป็นอย่างดี อีกทั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ยังไม่เคย

ประสบปัญหาหน้าท่วม บัจจ่ายเหล่านี้จึงทำให้โรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นที่ต้องการของผู้ผลิตและผู้ประกอบการ

นอกจากนี้ พื้นที่ที่ดินของโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building บางโรงงาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับการขยายตัวของผู้ประกอบการ โดยมีการสำรองพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่ที่สามารถต่อขยายจากส่วนที่ผู้เช่าใช้อยู่ในปัจจุบัน (เรียกพื้นที่ในส่วนนี้ว่า “พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area)”) โดยเมื่อผู้เช่ามีความต้องการในการขยายพื้นที่โรงงานเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเติบโตของธุรกิจ ผู้เช่าในญัตติดังกล่าวสามารถต่อขยายพื้นที่อาคารโรงงานเพิ่มขึ้นโดยไม่มีความจำเป็นในการย้ายฐานการผลิตไปยังอาคารโรงงานอื่นที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ผู้เช่าจึงสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้โรงงานที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นที่ต้องการของผู้เช่า อีกทั้งยังส่งผลดีต่อการเติบโตของรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคตจากการเข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนต่อขยายดังกล่าว และสามารถลดความเสี่ยงจากการย้ายฐานการผลิตของลูกค้า

#### ▪ ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

กองทรัสต์ HREIT จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ซึ่ง WHAID ถือเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของประเทศ จัดตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2531 โดย WHAID มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเฉพาะด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ

#### ▪ ศักยภาพของผู้เช่า

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีทั้งศักยภาพทางธุรกิจที่ดีและเสถียรภาพทางการเงินที่ดี อีกทั้งยังมีความหลากหลายในแง่ของสัญชาติ และการกระจายของประเภทธุรกิจ เช่น กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ กลุ่มโลจิสติกส์ เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาอัตราการเช่าในระดับที่น่าพอใจ เพื่อสร้างรายได้ อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

## 2. ผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ HREIT

การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดิน และสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคาร โรงงานและคลังสินค้าของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ HREIT โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่จะสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ HREIT เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT

▪ **การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT**

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง คุณภาพของทรัพย์สิน ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน และศักยภาพของผู้เช่า ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

▪ **การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม**

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนี้ เป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากมีการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่หลากหลาย โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจำนวนรายได้ของกองทรัสต์ HREIT จะเพิ่มขึ้น โดยมีประมาณการรายได้ และประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนต่อหน่วยสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ดังนี้

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3
	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	686.85	790.56
รายได้อื่น	0.95	1.10
<b>รวมรายได้</b>	<b>687.80</b>	<b>791.66</b>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	47.52	52.70
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>640.28</b>	<b>738.96</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	40.66	44.86
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ตัดจ่าย	12.04	12.04

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	44.13
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	114.62	123.43
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>472.96</b>	<b>514.50</b>
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>475.78</b>	<b>535.43</b>
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน</b>	<b>484.13</b>	<b>589.38</b>
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน (ร้อยละ)	97.00	97.00
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน</b>	<b>469.61</b>	<b>571.70</b>
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน</b>	<b>469.61</b>	<b>571.70</b>
- ประโยชน์ตอบแทน	469.61	514.50
- เงินคืนทุน	-	57.20
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน</b>	<b>469.61</b>	<b>571.70</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) <sup>1)</sup>	702.63	830.53
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>0.67</b>	<b>0.62</b>
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.67	0.62

- เงินคืนทุนต่อหน่วย	-	0.07
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.67</b>	<b>0.69</b>

**ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss) จาก**

**การลดลงของมูลค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง<sup>2</sup> (บาท)**

- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.43	0.39
- เงินคืนทุนต่อหน่วย	-	0.07
- เงินคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.24	0.23
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.67</b>	<b>0.69</b>

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

<sup>2</sup> ในกรณีที่ราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าที่ลดลง และมี การรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการลดลงของมูลค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้การลดลงของมูลค่าของสิทธิการเช่าเท่ากับ ยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องของหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเติบโตของรายได้ค่าเช่า อัตราคิดลด (Discount Rate) เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้น การคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากับตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากับตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ทั้งนี้ อ้างอิงจากตารางข้างต้น ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.69 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ HREIT ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 (15 วันทำการ) ที่ 7.83 บาทต่อหน่วย เท่ากับประมาณร้อยละ 8.79

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สองเพียงอย่างเดียว และไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ คาดว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เท่ากับ 0.64 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน เมื่อคำนวณจากราคาปิดตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (15 วันทำการ) ที่ 7.83 บาทต่อหน่วย เท่ากับประมาณร้อยละ 8.16

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนข้างต้นนั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ตามหลักสมมติฐาน และจากราคาปิดตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (15 วันทำการ) โดยไม่ได้เป็นการรับประกันถึงอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ซึ่งอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งที่สอง

- **การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น**

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ที่มีการออกและเสนอขายเพิ่มขึ้นจาก 702,634,116 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 840,134,116 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่าการเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย