

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

- 1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ และ/หรือ ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
- 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : 1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด (“WHAIB”) และ 3. บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“ESIE”) (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดย WHA ESIE, WHAIB และ ESIE เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ โดยมี WHAID เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์
- 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : WHAID มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4 ภายหลังจากได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นั้น เป็นบริษัท
ย่อยของ WHAID

- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ :
1. กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และการกู้ยืมเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5
 2. กองทรัสต์จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า หรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป
 3. กองทรัสต์จะแต่งตั้ง WHAID ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

4. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้
 - 4.1 สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 4.2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
 - 4.3 สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างทรัพย์สิน) และ
 - 4.4 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบไปด้วย
ลงทุนเพิ่มเติม

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - (1) อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 81.50 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 11,168 ตารางเมตร
 - (2) อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 28.75 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 5,124 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 16 ไร่ 2 งาน 10.25 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 16,292 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 19 ไร่ 1 งาน 59.00 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 31,894 ตารางเมตร

3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 69.25 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าประมาณ 48,186 ตารางเมตร

- 1.6 ขนาดของรายการและมูลค่า : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.43 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ชำระในวันที่ กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าว ได้คำนวณรวมรายการเกี่ยวโยงกันอื่น ๆ ดังต่อไปนี้
- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำดังต่อไปนี้

อาคารโรงงาน แบบ Attached Building	อาคารโรงงาน แบบ Detached Building	อาคารคลังสินค้า
168 บาท ต่อ ตร.ม.	185 บาท ต่อ ตร.ม.	169 บาท ต่อ ตร.ม.

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHAID จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ 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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยเวลาน้อยกว่า 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม
- ข. ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่

กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป

- 1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเซียเน็ท เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไฟเชล จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า

ต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
ประมาณร้อยละ 5.00

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้
สิ่งตอบแทน
พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับ
จากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
จำนวน 2 ราย
2. ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมี
การระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น จะ
เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และ WHAID
และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ที่
จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่
กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิด
อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้
กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ก็ยังมีกำไรจากการ
ดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม อัตราค่าตอบแทนผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบ
ได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่
ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ และค่าตอบแทนผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทรัสต์ในปัจจุบัน
- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้ : ทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงผลประโยชน์ของ
เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 4
กองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของ
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลด
การพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการ : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
เพิ่มเติม
119,500,000 หน่วย และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน
850,000,000 บาท โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขาย

หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
1. กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงเห็นว่า การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและ

ค่าบริการรวมถึงผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล

2. นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ WHAID ต่อไปนั้น เป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHAID นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

- 1.13 ความเห็นของกรรมการของ : ไม่มี
บริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทฯ

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

- 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว
- 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์

- รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ในปัจจุบันของกองทรัสต์
- 2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : WHAID มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์
- 2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ WHA ID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ID ตามส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สามนี้
- 2.5 ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 215,100,000 บาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในอัตราร้อยละ 20.00 ของเงินระดมทุนสูงสุดจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ ในมูลค่ารวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ WHAID ต้องชำระ : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการ : กองทรัสต์สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้
จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่
WHAID และ/หรือกลุ่ม
บุคคลเดียวกันของ
WHAID

2.8 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์
กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมี
มูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของ
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติ
จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4
ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม
และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้
ถือหุ้นทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุนตาม
สัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.26/2555 เรื่อง ข้อกำหนด
เกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือ
หน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง
ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์
ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน
3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึง
จะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ
จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็น
พิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วน

ได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือ
เชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- 2.9 ความเห็นของคณะกรรมการ : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID มีความสมเหตุสมผล
บริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้า เนื่องจากสัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้ WHAID ถือหน่วยทรัสต์ใน
ทำรายการ และเปรียบเทียบ ลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่
ความสมเหตุสมผลระหว่าง ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอ
การทำรายการกับบุคคลที่ ขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขาย
เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเดิมและต่อประชาชนทั่วไป
- 2.10 ความเห็นของกรรมการของ : ไม่มี
บริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัท

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) โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี
 - (5) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1
 - (6) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ
 - (7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4
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
1. นางสาวจรรุชา สติมานนท์ กรรมการผู้จัดการ
และหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
และนักลงทุนสัมพันธ์

2. นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ
บริหารและจัดการความเสี่ยง

3. นายณัฐวุฒินันท์ เพียรกิจสกุล หัวหน้าฝ่ายบัญชีและ
สนับสนุนการปฏิบัติงาน

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด
(วันที่ 6 มิถุนายน 2565) ปรากฏตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย 14

3.3 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

3.4 รายการประเมินสินทรัพย์
โดยย่อ

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ HRET

งบดุล	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
หน่วย: บาท	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม
	2562	2563	2564	2565
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคาขายสุทธิรวม	9,642,374,761	11,053,496,726	11,378,886,050	11,379,779,297
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	162,812,614	360,336,096	339,645,047	331,780,627
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	20,729,188	12,939,100	11,327,387	17,911,791
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14,492,732	13,692,112	16,762,199	17,748,109
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	37,537,311	25,384,344	13,348,737	10,545,036
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	33,339,245	20,282,561	9,756,740	11,992,794
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	284,811	1,680,607	485,397	453,784
สินทรัพย์อื่น	2,374,669	782,294	1,211,390	1,497,463
รวมสินทรัพย์	9,913,945,331	11,488,593,840	11,771,422,947	11,771,708,901
หนี้สิน				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12,019,659	9,994,545	9,029,530	10,799,504
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	191,754,504	197,637,244	197,363,593	192,153,204
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,293,206,577	3,720,610,047	3,730,215,440	3,732,629,840
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,736,657	70,055,955	28,964,607	40,358,849
หนี้สินอื่น	13,088,906	80,488,265	13,758,306	13,666,593
รวมหนี้สิน	3,529,806,303	4,078,786,056	3,979,331,476	3,989,607,990
สินทรัพย์สุทธิ	6,384,139,028	7,409,807,784	7,792,091,471	7,782,100,911
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,046,556,123	7,024,554,629	7,024,554,629	7,024,554,629
กำไร(ขาดทุน)สะสม	337,582,905	385,253,155	767,536,842	757,546,282
สินทรัพย์สุทธิ	6,384,139,028	7,409,807,784	7,792,091,471	7,782,100,911
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.086	8.8197	9.2748	9.2629
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	702,634,116	840,134,116	840,134,116	840,134,116

งบกำไรขาดทุน หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ไตรมาสที่ 1 ปี 2565
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	640,833,222	673,655,208	741,787,635	186,796,616
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,901,632	5,901,632	5,901,636	1,475,409
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	120,281,495	6,411,415	16,211,017	334,932
รายได้ดอกเบี้ย	925,337	526,226	401,613	97,614
รวมรายได้	767,941,686	686,494,481	764,301,901	188,704,571
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,455,358	15,749,091	18,125,677	4,554,582
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	15,455,358	15,749,091	18,125,677	4,554,582
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,081,933	1,679,613	1,994,966	346,572
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13,792,448	19,011,256	21,778,742	10,239,827
ค่าใช้จ่ายอื่น	40,065,174	49,273,403	34,149,328	7,985,670
รวมค่าใช้จ่าย	86,850,271	101,462,454	94,174,390	27,681,233
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	681,091,415	585,032,027	670,127,511	161,023,338
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	137,088,734	117,707,176	104,705,488	25,891,836
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	544,002,681	467,324,851	565,422,023	135,131,502
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,826,188	319,826	442,763	-
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	210,530,994	141,430,231	326,716,363	893,247
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	212,357,182	141,750,057	327,159,126	893,247
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	756,359,863	609,074,908	892,581,149	136,024,749

งบกระแสเงินสด				ไตรมาสที่ 1
หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	704,073,541	-547,921,534	576,465,454	161,143,972
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	-676,815,833	745,445,016	-597,156,503	-169,008,392
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	27,257,708	197,523,482	-20,691,049	-7,864,420

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ				ไตรมาสที่ 1
และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปี 2565
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.086	8.8197	9.2748	9.2629
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	1.0765	0.7250	1.0624	0.1619
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	6.87	5.09	5.69	5.47 ¹¹
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	33.22	32.39	31.69	31.71
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	35.60	35.50	33.81	33.89
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	55.29	55.05	51.07	51.27

หมายเหตุ: ¹¹ คำนวณจาก Annualized EBITDA

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพซัล จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 48,186 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 69.25 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตาราง วา)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตาราง เมตร)	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (บาท) ¹	
			บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพซัล จำกัด
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	35 – 3 – 69.25	48,186	1,281,800,000	1,308,900,000
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีส เทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)				
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)				
4. โครงการนิคมอุตสาหกรรม ไฮเทค กบินทร์ (KABIN)				
5. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)				
6. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)				
7. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)				

¹ ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม