

## จุดเด่นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

### 1. จุดเด่นของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจุดเด่นต่าง ๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

#### ▪ ทำเลที่ตั้งดี

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดี โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด (จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง) และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (จังหวัดปราจีนบุรี) โดยทั้งสองทำเลดังกล่าว ถือเป็นจุดยุทธศาสตร์และเป็นศูนย์กลางการดำเนินธุรกิจ โรงงานให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่าที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ ในส่วนของบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ดเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี มอเตอร์เวย์ และถนนพหลโยธิน) ทางอากาศ (สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ สนามบินนานาชาติดอนเมือง และสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา) และทางน้ำ (ท่าเรือแหลมฉบัง และท่าเรือกรุงเทพ) และในส่วนของนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ ตั้งอยู่ในพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของจังหวัดปราจีนบุรีและเป็นศูนย์กลางการคมนาคมที่ใกล้กรุงเทพมหานคร รวมถึงความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือแหลมฉบัง สนามบินสุวรรณภูมิ และเป็นประตูสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อีกทั้งยังสามารถเชื่อมต่อสู่พื้นที่การลงทุนใหม่ๆ ของภูมิภาคอินโดจีน โดยทั้งสองทำเลยังมีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ดี

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จึงมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม เป็นจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญในด้านการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปยังภูมิภาคต่าง ๆ และมีระยะทางที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

#### ▪ คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในสภาพดี โดยมีอายุเฉลี่ยประมาณ 8.54 ปี ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2566 ตัวอาคารโรงงานและคลังสินค้ามีความทันสมัยและเป็นไปตามมาตรฐานสากล พื้นอาคารโรงงานมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 3.5-5.0 ตันต่อตารางเมตร และพื้นอาคารคลังสินค้าสามารถรับน้ำหนักได้ถึง 5.0 ตันต่อตารางเมตร โดยจุดเด่นอยู่ที่การออกแบบให้พื้นที่โปร่งโล่ง ทำให้สามารถจัดวางสายการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีแสงธรรมชาติและการระบายอากาศที่ดี ทำให้ประหยัดพลังงานและช่วยลดภาระต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ได้มีการวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้งและมีการออกแบบไว้เป็นอย่างดี โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อลูกค้า ผู้ประกอบการ ชุมชน และสิ่งแวดล้อม อีกทั้งทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่สูง ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ มีการออกแบบระบบสาธารณูปโภคให้ใช้วางระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันช่วยให้สามารถป้องกันน้ำท่วมจากภายนอก รองรับน้ำฝนและสามารถระบายน้ำออกจากโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงสามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากน้ำท่วมได้เป็นอย่างดี อีกทั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ยังไม่เคยประสบปัญหาน้ำท่วม ปัจจัยเหล่านี้จึงทำให้โรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นที่ต้องการของผู้ผลิตและผู้ประกอบการ

นอกจากนี้ พื้นที่ที่ดินของโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building บางโรงงาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับการขยายตัวของผู้ประกอบการ โดยมีการสำรองพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่ที่สามารถต่อขยายจากส่วนที่ผู้เช่าใช้อยู่ในปัจจุบัน (เรียกพื้นที่ในส่วนนี้ว่า “พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area)”) โดยเมื่อผู้เช่ามีความต้องการในการขยายพื้นที่โรงงานเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเติบโตของธุรกิจ ผู้เช่าในยูนิทดังกล่าวสามารถต่อขยายพื้นที่อาคารโรงงานเพิ่มขึ้น โดยไม่มีความจำเป็นในการย้ายฐานการผลิตไปยังอาคารโรงงานอื่นที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ผู้เช่าจึงสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้โรงงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นที่ต้องการของผู้เช่า อีกทั้งยังส่งผลดีต่อการเติบโตของรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคตจากการเข้าลงทุนในพื้นที่ส่วนต่อขยายดังกล่าว และสามารถลดความเสี่ยงจากการย้ายฐานการผลิตของลูกค้า

#### ▪ ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

กองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ซึ่ง WHAID ถือเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมของประเทศ จัดตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2531 โดย WHAID มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเฉพาะด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม และการให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ

#### ▪ ศักยภาพของผู้เช่า

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีทั้งศักยภาพทางธุรกิจที่ดีและเสถียรภาพทางการเงินที่ดี อีกทั้งยังมีความหลากหลายในแง่ของสัญชาติ ได้แก่ สัญชาติจีน เกาหลี ญี่ปุ่น อเมริกา และ ออสเตรเลีย นอกจากนี้ยังมีการกระจายของประเภทธุรกิจที่หลากหลาย เช่น กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มยานยนต์ กลุ่มอุปโภคบริโภค กลุ่มโลจิสติกส์ เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาอัตราการเช่าในระดับที่น่าพอใจ เพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

## 2. ผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้าของ กองทรัสต์ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่จะสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และ ผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์

- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับ กองทรัสต์

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง คุณภาพของ ทรัพย์สิน ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน และศักยภาพของผู้เช่า ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งจะเพิ่ม ผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมถึงผลประกอบการของ กองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

- การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้ จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนี้ เป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของ กองทรัสต์ เนื่องจากมีการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่หลากหลาย โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจำนวน รายได้ของกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้น โดยมีประมาณการรายได้ และประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงิน ลดทุนต่อหน่วยสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ดังนี้

	ทรัพย์สิน	
	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4
	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	775.31	878.16

	ทรัพย์สิน	
	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ล้านบาท
รายได้อื่น	0.41	0.47
<b>รวมรายได้</b>	<b>775.72</b>	<b>878.63</b>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(67.63)	(73.18)
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>708.09</b>	<b>805.45</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(45.46)	(50.13)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	(1.98)	(1.98)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4	-	(8.60)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(106.45)	(121.38)
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>554.20</b>	<b>623.36</b>
<u>บวกกลับ (หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็น เงินสดจริง</u>	0.01	(0.43)
<u>หักออก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการรับรู้</u>	(12.36)	(13.39)
<u>บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า</u>	1.27	4.65
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>543.12</b>	<b>614.19</b>
<u>บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์</u>	1.98	1.98
<u>บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4</u>	-	8.60
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลด ทุน</b>	<b>545.10</b>	<b>624.77</b>

	ทรัพย์สิน	
	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ล้านบาท
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	97.00	97.00
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	<b>528.75</b>	<b>606.03</b>
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>		
- ประโยชน์ตอบแทน	528.75	606.03
- เงินลงทุน	-	-
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>	<b>528.75</b>	<b>606.03</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) <sup>1</sup>	840.13	953.83
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)</b>		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.63	0.64
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	-
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.63</b>	<b>0.64</b>

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

ทั้งนี้ อ้างอิงจากตารางข้างต้น ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 0.64 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 20 พฤษภาคม 2565 (15 วันทำการ) ที่ 8.41 บาทต่อหน่วย เท่ากับประมาณร้อยละ 7.61

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนข้างต้นนั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ตามหลักสมมติฐาน และจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (15 วันทำการ) โดยไม่ได้เป็นการรับประกันถึงอัตรา

ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ซึ่งอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ในครั้งที่สาม

▪ **การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น**

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายเพิ่มขึ้นจาก 840,134,116 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 959,634,116 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 119,500,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่าการเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย