

## ส่วนที่ 1

## สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จาก ผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust (HREIT)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (ทรัสต์)

## 1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	HREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

## 1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในครั้งนี้

คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์ ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายและมูลค่าที่เสนอขาย

– จำนวนหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	ไม่เกิน 137,500,000 หน่วย
– มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง	ไม่เกิน 1,031,250,000 บาท*
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 8.8572 บาท ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ต่อ หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ผู้จองซื้อ จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายในครั้งนี้

**ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
7.50 บาทต่อหน่วย  
ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**ลักษณะการเสนอขายและสัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์**

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
ส่วนที่ 1 เสนอขายให้กับประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 137,500,000 หน่วย <sup>1,2</sup>
ส่วนที่ 2 เสนอขายให้กับ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID	เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 ของ WHAID แล้ว จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้
ส่วนที่ 3 เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 และ/หรือส่วนที่ 2 ข้างต้น โดยเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป  (1) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน (2) เสนอขายต่อบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2

หมายเหตุ: <sup>1</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์ข้างต้น อ้างอิงจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายไม่เกิน 137,500,000 หน่วย โดยเป็นการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 100 โดยสัญญาซื้อขายหน่วยทรัสต์เดิมที่ใช้สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น อังกฤษ สิงคโปร์ มาเลเซีย สวิต อินเดีย ฝรั่งเศส ซึ่งเป็นสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ณ วันกำหนดสิทธิ วันที่ 23 มีนาคม 2563 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

<sup>2</sup> รวมส่วนที่เสนอขายต่อ WHAID จำนวนไม่เกิน 27,500,000 หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์รวมที่จะจัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID จะไม่เกินร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

(โปรดดูคำนิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน)

**ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์**

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

**1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้**

1.2.1 เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน [-] บาท และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไม่เกิน 650,000,000 บาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามในสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภท ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building จำนวน 7 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 26,680 ตารางเมตร
- 2) โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building จำนวน 6 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 12,546 ตารางเมตร และ
- 3) คลังสินค้า จำนวน 2 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 8,901 ตารางเมตร

รวมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 15 ยูนิต และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 48,127 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 48 ไร่ 2 งาน 39.61 ตารางวา

1.2.2 เพื่อให้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินหรือออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้เดิมดังกล่าว

1.2.3 เพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

**1.3 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม**

**1.3.1 สรุปรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม**

ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม กล่าวคือ วันที่ 1 มกราคม 2564 รายละเอียดของสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน และวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม มีดังนี้

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
<b>1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)</b>					
A08E	In-Season Foods Ltd.	1,152	2.4	100	31 ธันวาคม 2564*1

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่า พื้นที่ ของผู้เช่าต่อ พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราเช่า พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ คาดว่าจะเช่า ลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ
B6B	Kyowa SS (Thailand) Co., Ltd.	516	1.1	100	31 มีนาคม 2566
B6C	Boncafé (Thailand) Ltd.	516	1.1	100	30 มิถุนายน 2564
B6E	Jungheinrich Lift Truck Ltd.	660	1.4	100	31 มีนาคม 2566
Z.62+Z.62B	Thai WP Co., Ltd	3,360	7.0	100* <sup>2</sup>	30 กันยายน 2566* <sup>3</sup>
<b>2. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)</b>					
D.45	Ground Effect (Thailand) Co., Ltd	3,372	7.0	100	28 กุมภาพันธ์ 2566* <sup>4</sup>
D.46	-	3,260	6.8	-	
D.47	Daya Kitchen Appliance Accessories (Thailand) Co., Ltd	2,988	6.2	100	31 ตุลาคม 2565* <sup>5</sup>
FZ27B	EUP Electric Vehicle (Thailand) Co., Ltd.	3,820	7.9	100	31 มกราคม 2565* <sup>6</sup>
FZ28	BNL (Thailand) Ltd.	5,640	11.7	100	31 กรกฎาคม 2565* <sup>7</sup>
H.04	Hi-Tech Mould and Plastics (Thailand) Co., Ltd.	4,240	8.8	100	31 สิงหาคม 2565* <sup>8</sup>
<b>3. โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)</b>					
142/2	Nittsu Shoji (Thailand) Co., Ltd.	4,662	9.7	100	15 สิงหาคม 2564
142/4	Nittsu Shoji (Thailand) Co., Ltd.	5,040	10.5	100	15 สิงหาคม 2564
<b>4. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP2)</b>					
B.10	-	5,124	10.6	-	-
<b>5. โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP4)</b>					
D3	Misumi (Thailand) Co., Ltd.	3,777	7.8	100	30 เมษายน 2565* <sup>9</sup>
	<b>รวมพื้นที่เช่าทุกโครงการ</b>	<b>48,127</b>	<b>100.00</b>		

หมายเหตุ \*<sup>1</sup> สัญญาเช่ากับผู้เช่าราย In-Season Foods Ltd. ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดสัญญาโดยไม่ถือเป็น  
การผิดสัญญา ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563

- <sup>\*2</sup> ปัจจุบันอาคาร Z.62+Z.62B ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ก่อนวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564)
- <sup>\*3</sup> ผู้เช่าราย Thai WP Co., Ltd มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 1 ปี อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าจะมีผู้เช่าใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เงื่อนไขของสัญญาต้องไม่ด้อยกว่าสัญญาปัจจุบัน
- <sup>\*4</sup> ผู้เช่าราย Ground Effect (Thailand) Co., Ltd มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี
- <sup>\*5</sup> ผู้เช่าราย Daya Kitchen Appliance Accessories (Thailand) Co., Ltd มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี
- <sup>\*6</sup> ผู้เช่าราย EUP Electric Vehicle (Thailand) Co., Ltd. มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าจะมีผู้เช่าใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เงื่อนไขของสัญญาจะไม่ด้อยกว่าสัญญาปัจจุบัน
- <sup>\*7</sup> ผู้เช่าราย BNL (Thailand) Ltd. มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าจะมีผู้เช่าใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เงื่อนไขของสัญญาจะไม่ด้อยกว่าสัญญาปัจจุบัน

### 1.3.2 สรุปรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ได้แก่ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1) โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building จำนวน 29 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 141,978 ตารางเมตร 2) โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building จำนวน 79 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 89,006 ตารางเมตร และ 3) คลังสินค้า จำนวน 23 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 101,521 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 131 ยูนิต และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 332,505 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 304 ไร่ 0 งาน 54.38 ตารางวา โดยกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักด้วยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) **โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าที่ดินรวม 5 ไร่ คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 18 ไร่ 0 งาน 29.30 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 19 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 17,712 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการให้บริการประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (2) **โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง (ESIE)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลตาสิทธิ์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าที่ดินรวม 7 ไร่ คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 45 ไร่ 0 งาน 25.40 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 41 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 57,752 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการให้บริการประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (3) **โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลตาสิทธิ์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และตำบลเขาตันหยง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 24 ไร่ คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 35.18 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 32 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ

127,508 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

- (4) **โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 10 ไร่ 1 งาน 75.00 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 2 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 16,820 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (5) **โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 39 ไร่ 2 งาน 58.00 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 11 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 50,996 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (6) **โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 4 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 20 ไร่ 1 งาน 37.50 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 10 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 33,705 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (7) **โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าที่ดินรวม 5 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 26 ไร่ 0 งาน 94.00 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 16 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 28,012 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ

ในส่วนทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์นี้ กองทรัสต์จะมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม จำนวน 5 โครงการ จาก 3 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (สำหรับบางส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1))

- (2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2))
- (3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด (สำหรับบางส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) และ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL))

### 1.3.3 สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด <sup>1</sup>	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด <sup>2</sup>
มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ	1,330,070,000	1,274,000,000
มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งที่สามไม่เกิน	1,337,700,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	5	

<sup>1</sup>ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2563 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม)

<sup>2</sup>ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2563 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม)

### 1.3.4 สรุปสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

สมมติฐาน	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ โดยคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินในอนาคตตามโครงสร้างของกองทรัสต์ ในการประมาณการกระแสเงินสดรับจากค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ โดยภายหลังจากสัญญาสิ้นสุดจะใช้อัตราค่าเช่าในตลาดในการคำนวณ	
ระยะเวลาการประเมินค่า	สิทธิการเช่าสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) และมีการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี	
พื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 26,680 ตารางเมตร	

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 12,546 ตารางเมตร คลังสินค้า มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 8,901 ตารางเมตร รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 48,127 ตารางเมตร	
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ร้อยละ 100.00 อ้างอิงเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน - สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่าง: อ้างอิงสมมติฐานดังนี้ <input type="checkbox"/> ปีที่ 1-2: ร้อยละ 90.00 <input type="checkbox"/> ปีที่ 3-4: ร้อยละ 92.00 <input type="checkbox"/> ปีที่ 5: ร้อยละ 93.00 <input type="checkbox"/> ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 95.00 และอ้างอิงการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการของเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม ในช่วง 3 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม สำหรับกรณีทรัพย์สินหลัก ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ไม่มีผู้เช่าตาม เงื่อนไขในร่างสัญญาตกลงกระทำการ	- สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ร้อยละ 100.00 อ้างอิงเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน - สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่าง: อ้างอิงสมมติฐานดังนี้ <input type="checkbox"/> ปีที่ 1-5: ร้อยละ 90.00 <input type="checkbox"/> ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 94.00 และอ้างอิงการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการของเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม ในช่วง 3 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม สำหรับกรณีทรัพย์สินหลัก ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ไม่มีผู้เช่าตาม เงื่อนไขในร่างสัญญาตกลงกระทำการ
ประมาณการอัตราค่าเช่า	- สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ก่อนครบกำหนด สัญญาเช่า คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า - สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่าง: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <input type="checkbox"/> โรงงาน Detached: 200 บาท/ตาราง เมตร/เดือน <input type="checkbox"/> โรงงาน Attached: 195 บาท/ตาราง เมตร/เดือน <input type="checkbox"/> คลังสินค้า: 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอ้างอิงการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการของเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม ในช่วง 3 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม สำหรับส่วนขาดจากอัตรา	- สำหรับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า: ก่อนครบกำหนด สัญญาเช่า คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า - สำหรับพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดสัญญาเช่า และพื้นที่ว่าง: อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <input type="checkbox"/> โรงงาน Detached: 200 บาท/ตาราง เมตร/เดือน <input type="checkbox"/> โรงงาน Attached: 174 – 195 บาท/ ตารางเมตร/เดือน <input type="checkbox"/> คลังสินค้า: 159 – 174 บาท/ตารางเมตร/ เดือน และอ้างอิงการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการของเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม ในช่วง 3 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน



สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพ ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
	<p>ค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขในร่างสัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดอัตราค่าเช่ารายขั้นต่ำตามประเภทอาคาร ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> โรงงาน Detached: 189 บาท/ตารางเมตร/เดือน</li> <li><input type="checkbox"/> โรงงาน Attached: 164 บาท/ตารางเมตร/เดือน</li> <li><input type="checkbox"/> คลังสินค้า: 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน</li> </ul>	<p>เพิ่มเติมครั้งที่สาม สำหรับส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขในร่างสัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดอัตราค่าเช่ารายขั้นต่ำตามประเภทอาคาร ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> โรงงาน Detached: 189 บาท/ตารางเมตร/เดือน</li> <li><input type="checkbox"/> โรงงาน Attached: 164 บาท/ตารางเมตร/เดือน</li> <li><input type="checkbox"/> คลังสินค้า: 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน</li> </ul>
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าตลาด	เพิ่มขึ้นในอัตราประมาณร้อยละ 8.00 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ	เพิ่มขึ้นในอัตราประมาณร้อยละ 2.50 ต่อปี ตลอดจนสิ้นสุดการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>อัตราตามที่ระบุในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1-5: ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ</li> <li>- ปีที่ 6 ถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ: ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ</li> </ul>	<p>อัตราตามที่ระบุในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1-5: ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ</li> <li>- ปีที่ 6 ถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ: ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ</li> </ul>
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (Commission Expense)	ร้อยละ 0.70 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่ออายุสัญญาเช่า: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าเท่ากับค่าเช่า 0.5 เดือน โดยมีสมมติฐานอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม เท่ากับร้อยละ 65.00</li> <li>- สำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่: ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าเท่ากับค่าเช่า 1.0 เดือน โดยมีสมมติฐานอัตราการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เท่ากับร้อยละ 35.00</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายระบบรักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.70 ของรายได้รวมและปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี	<p>ค่าใช้จ่ายระบบรักษาความปลอดภัย: ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวมในปีที่ 1 และปรับขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี</p> <p>ค่าเบี้ยประกันภัย: เป็นไปตามประมาณการสำหรับแต่ละอาคารที่ผู้ประเมินจัดทำขึ้น และปรับขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี</p>

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพ ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
		ค่าบำรุงรักษาอาคาร: ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม
การสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	- ปีที่ 1-5: อ้างอิงเงื่อนไขในร่างสัญญาตกลง กระทำการ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะ ลงทุนครั้งที่สามจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/ หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็น สาระสำคัญ - ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 1.50 ของรายได้ จากค่าเช่าและบริการ	- ปีที่ 1-5: อ้างอิงเงื่อนไขในร่างสัญญาตกลง กระทำการ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะ ลงทุนครั้งที่สามจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/ หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็น สาระสำคัญ - ปีที่ 6-15: ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ - ปีที่ 16-30: ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากค่า เช่าและค่าบริการ - ปีที่ 31 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.00 ของรายได้ จากค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมค่าจดทะเบียนสิทธิ การเช่าจำนวน 79.75 ล้านบาท สำหรับ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี โดยมี สมมติฐานในการชำระในปีที่ 30	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมค่าจดทะเบียนสิทธิ การเช่าจำนวน 79.75 ล้านบาท สำหรับ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี โดยมี สมมติฐานในการชำระในปีที่ 30
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50

โปรดพิจารณารายละเอียดมูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมินทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานอัตราค่าเช่าเฉลี่ยและประมาณการอัตราค่าเช่าของผู้ประเมินพบว่าเป็นสมมติฐานที่สามารถยอมรับได้ เนื่องจากเป็นสมมติฐานที่สอดคล้องกับสัญญาเช่าปัจจุบัน สามารถเทียบเคียงได้กับการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม และทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียงและตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการจัดหาผู้เช่า นอกจากนี้ ได้ตรวจสอบสมมติฐานอื่น ๆ ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลอย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ (ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ โปรดพิจารณาข้อมูลในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.6 (3) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)

### 1.3.5 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

กรณีที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ในมูลค่าไม่เกิน 1,337,700,000 บาท แบ่งเป็นกรณีดังนี้

- กรณีไม่มีการใช้เงินกู้ยืม ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนในปีแรก เท่ากับ 0.64 บาท ต่อหน่วย (แบ่งเป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.58 บาท และเงินคืนทุน 0.06 บาท) คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 7.91 (คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการ (ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563) เท่ากับ 8.08 บาทต่อหน่วย)
- กรณีมีการใช้เงินกู้ยืมสำหรับเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าลงทุน ในวงเงินไม่เกิน 650,000,000 บาท (อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สอบทานโดยผู้สอบบัญชี) ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนในปีแรก เท่ากับ 0.69 บาทต่อหน่วย (แบ่งเป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.67 บาท และเงินคืนทุน 0.02 บาท) คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนในปีแรกเท่ากับร้อยละ 8.52 (คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการ (ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563) เท่ากับ 8.08 บาทต่อหน่วย)

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนข้างต้นนั้น เป็นเพียงการคาดการณ์ตามหลักสมมติฐาน และจากราคาตลาดเฉลี่ย (15 วันทำการ) โดยไม่ได้เป็นการรับประกันถึงอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ซึ่งอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย

จากการคำนวณข้างต้น กรณีที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนน่าจะทำให้ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งเป็นต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีโอกาสในการสร้างกระแสรายได้ส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม สำหรับการจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมได้

นอกจากนี้ ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนของกองทรัสต์ กรณีที่มีการกู้ยืมสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน กล่าวคือ อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดตั้งแต่ 3,000 ล้านบาทขึ้นไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน

ชื่อย่อหลักทรัพย์	มูลค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (ล้านบาท)	ราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ* <sup>1</sup> (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน และเงินคืนทุน (Total Distributable Yield) (ร้อยละ)* <sup>2</sup>	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) (ร้อยละ)* <sup>3</sup>
<b>กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (Freehold and Leasehold)</b>				
FTREIT	40,803.46	14.26	4.66%	4.66%
WHART	39,020.19	14.88	5.12%	4.68%
AIMIRT	6,944.95	13.35	5.68%	5.68%
AMATAR	4,991.83	10.35	6.72%	6.72%
<b>กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอายุ 30 ปี และสิทธิการต่ออายุอีก 30 ปี (Leasehold)</b>				
HREIT	11,250.94* <sup>4</sup>	8.08	8.52%* <sup>5</sup>	7.67%* <sup>5</sup>
HREIT (กรณีไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม สำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม)* <sup>6</sup>	11,250.94* <sup>4</sup>	8.08	7.91%	7.19%

- หมายเหตุ: \*<sup>1</sup> คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ (ราคาปิด) ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563
- \*<sup>2</sup> อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน (Total Distributable Yield) สำหรับ FTREIT WHART AIMIRT และ AMATAR คำนวณจากเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนในระยะเวลา 1 ปี ย้อนหลัง และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (ราคาปิด) คำนวณเฉลี่ย 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563
- \*<sup>3</sup> อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (Dividend Yield) เป็นอัตราผลตอบแทนที่ไม่รวมเงินคืนทุนจากการประกาศการจ่ายเงินคืนทุน (หากมี)
- \*<sup>4</sup> อ้างอิงประมาณการสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามจำนวน 11,250.94 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์รวมเดิมของกองทรัสต์ จำนวน 9,913.24 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดงบการเงินไตรมาสล่าสุด) และมูลค่าสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม จำนวนไม่เกิน 1,337.70 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ)
- \*<sup>5</sup> อ้างอิงจากประมาณการกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ในมูลค่าสูงสุดรวมไม่เกิน 1,337.70 ล้านบาท โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.69 บาทต่อหน่วย (แบ่งเป็นเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.62 บาท และเงินคืนทุน 0.07 บาท) และราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563 ของกองทรัสต์ ที่ราคา 8.08 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้
- \*<sup>6</sup> ปรับปรุงประมาณการในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม โดยไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการเท่านั้น และไม่อาจรับรองผลได้

### 1.3.6 ลักษณะการจัดการผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์สร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง WHAID ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการและ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้ง เฝ้าระวังข้อสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ในการเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่าง ๆ ด้วย ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3 การจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 1.4 การกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งเป็นวันสิ้นงวดงบการเงินไตรมาสล่าสุด มีจำนวนทั้งสิ้น 3,320,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.49 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยเมื่อรวมกับประมาณการเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามและใช้เป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จำนวนไม่เกิน 650,000,000 บาท กองทรัสต์จะมีสัดส่วนเงินกู้ยืมคิดเป็นประมาณร้อยละ 35.29 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม โดยอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าวยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ทั้งนี้ กองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ของสัญญากู้ยืมเงิน ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดวงเงินกู้และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

### 1.5 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

ข้อมูลที่จะระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีตและเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการตามที่ระบุอยู่ใน “งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564” และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่รับรองหรือรับประกันข้อมูลในส่วนนี้ และไม่รับรองหรือรับประกันการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ระบุในประมาณการ รวมตลอดจนไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือ

น่าจะบรรลุผลหรือถูกต้อง เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งสมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้ง ยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงิน จึงไม่รับรองว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

	ทรัพย์สิน	
	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	686.85	788.98
รายได้อื่น	0.95	1.09
<b>รวมรายได้</b>	<b>687.80</b>	<b>790.07</b>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	47.52	52.61
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>640.28</b>	<b>737.46</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	40.66	44.80
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	12.04	12.04
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม	-	44.13
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	114.62	123.22
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>472.96</b>	<b>513.27</b>
<u>บวกกลับ (หักออก)</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	0.30	(0.29)
<u>หักออก</u> ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการรับรู้	(1.30)	(1.30)
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	3.82	22.48
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>475.78</b>	<b>534.16</b>
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	12.04	12.04

	ทรัสต์ ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัสต์ หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม ล้านบาท
<b>บวกกลับ</b> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัสต์หลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ สาม	-	44.13
<b>หักออก</b> ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	(3.69)	(2.23)
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน</b>	<b>484.13</b>	<b>588.10</b>
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน (ร้อยละ)	97.00	97.00
<b>ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงิน คืนทุน</b>	<b>469.61</b>	<b>570.45</b>
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน<sup>2</sup></b>		
- ประโยชน์ตอบแทน	469.61	558.41
- เงินคืนทุน	-	12.04
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน</b>	<b>469.61</b>	<b>570.45</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) <sup>1</sup>	702.63	828.73
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนต่อหน่วย		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.67	0.67
- เงินคืนทุนต่อหน่วย	-	0.02
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.67</b>	<b>0.69</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย  
สุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

<sup>2</sup> ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนอยู่บนสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะมีกำไรสะสมเพียงพอ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.  
2563 เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินในรูปแบบของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระหว่างปีพ.ศ. 2564 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนการจ่าย  
ประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้ในรูปแบบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนจะเป็นไปตาม  
หลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ประมาณการกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม  
2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ข้างต้น ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตาม “งบกำไรขาดทุนและการ  
จ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564” ที่  
บริษัทฯ พิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานตามสถานการณ์  
สมมติ และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่าย  
ประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานเหล่านั้น รวมทั้ง  
ประมาณการกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และประเมินผลการดำเนินงานของ

กองทรัสต์ ในอนาคตด้วยตนเอง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน “งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564”

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการผลตอบแทนสำหรับปี 2564 เต็มปี คือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2564 และขอผ่อนผันการจัดทำประมาณการผลตอบแทนสำหรับปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม จะดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 1 มกราคม 2564 โดยอยู่ในช่วงประมาณเดือนธันวาคม 2563 ดังนั้น การจัดทำประมาณการผลตอบแทนสำหรับปี 2563 จะมีระยะเวลาประมาณการผลตอบแทนจากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ภายใต้อาคารของกองทรัสต์ เพียงประมาณ 1 เดือน ซึ่งอาจไม่สะท้อนประมาณการผลตอบแทนจากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ดังกล่าวเต็มรอบปีได้ ทั้งนี้ จึงมีการจัดทำประมาณการสำหรับปี 2564 เพื่อสะท้อนประมาณการผลตอบแทนจากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเต็มรอบปีเพื่อประกอบการพิจารณาของนักลงทุน

อ้างอิงจากประมาณกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กรณีที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามยังอยู่ในระหว่างการจัดหาผู้เช่าจำนวน 2 อาคาร กล่าวคือ 1) อาคาร D.46 โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) มีพื้นที่ประมาณ 3,260 ตารางเมตร และ 2) อาคาร B.10 โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) มีพื้นที่ประมาณ 5,124 ตารางเมตร (พื้นที่รวมของทั้ง 2 อาคารดังกล่าวประมาณ 8,384 ตารางเมตร) และกองทรัสต์ยังไม่สามารถหาผู้เช่าได้ในช่วงเวลาดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินจะต้องชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้ร่างสัญญาตกลงกระทำกับเจ้าของทรัพย์สิน เป็นจำนวนประมาณ 16.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.1 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทั้งนี้ เมื่อนำประมาณการกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วอ้างอิงตาม หนังสือของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ กต.จท.(ว) 13/2556 เรื่อง นำส่งประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดรายการปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อใช้คำนวณการจ่ายเงินปันผล มาคำนวณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับกรณีทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะคิดเป็นร้อยละ 98.7 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 558.41 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากประมาณการกำไรสุทธิจำนวน 513.27 ล้านบาท และสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสะสมของกองทรัสต์จำนวน 45.14 ล้านบาท โดยอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ที่จ่ายจากประมาณการกำไรสุทธิ) เท่ากับร้อยละ 96.1 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว



	ทรัสต์สินที่มีอยู่ เดิม ล้านบาท	ทรัสต์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม ล้านบาท
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	472.96	513.27
<u>บวกกลับ (หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง</u>	0.30	(0.29)
<u>หักออก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือการรับรู้</u>	(1.30)	(1.30)
<u>บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า</u>	3.82	22.48
<b>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว</b>	475.78	534.16
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>	469.61	558.41
อัตราส่วนกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)	98.7	96.1

เพื่อแจกแจงให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเมินประมาณการผลตอบแทนสำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หลังการลงทุนในทรัสต์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามระหว่างผลประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนตามตารางด้านล่าง

	ทรัสต์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ สาม (ล้าน บาท)	ประมาณการ อัตราการเงิน จ่ายผู้ถือหน่วย (ร้อยละ) <sup>1</sup>
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>		
<b>และเงินคืนทุน (ล้านบาท)</b>	0.69	8.52
- ประโยชน์ตอบแทน	0.67	8.34
- เงินคืนทุน	0.02	0.18

<sup>1</sup> คำนวณจากราคาตลาดเฉลี่ย 15 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2563 ของกองทรัสต์ ที่ราคา 8.08 บาทต่อหน่วย

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นการประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุน โดยพิจารณาจากเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนได้ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากงบการเงินของกองทรัสต์ฉบับงวด 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 กองทรัสต์มีกำไรสะสมจำนวน 343.67 ล้านบาท กองทรัสต์จึงสามารถนำมาใช้ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้เพียงพอ

## 1.6 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2562 และงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีดังต่อไปนี้

รายการ	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	30 มิ.ย. 63
<b>โรงงาน</b>			
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) <sup>1</sup>	30.3	80.1	90.9 <sup>3</sup>
อัตรค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	159.4	175.6	177.7
พื้นที่เช่า (ตร.ม.) <sup>2</sup>	35,866	35,866	35,866
<b>คลังสินค้า</b>			
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) <sup>1</sup>	-	100.0	42.4 <sup>4</sup>
อัตรค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	-	150	150
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	3,777	3,777	8,901 <sup>4</sup>
<b>โรงงานและคลังสินค้า</b>			
อัตรการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) <sup>1</sup>	27.4	82.0	81.3 <sup>5</sup>
อัตรค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	159.4	172.6	174.8
พื้นที่เช่า (ตร.ม.) <sup>2</sup>	39,643	39,643	44,767
<b>โครงสร้างรายได้</b>			
รายได้ค่าเช่า	12.5	28.7	22.7
รายได้ค่าบริการ	8.3	19.2	15.2
รายได้รวม	20.8	47.9	37.9
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร <sup>6</sup>	2.4	4.7	-

หมายเหตุ : <sup>1</sup> อัตรการเช่าพื้นที่คำนวณ ณ วันสิ้นงวดเท่านั้น

<sup>2</sup> พื้นที่เช่าไม่รวมทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ณ วันสิ้นงวดดังกล่าว ได้แก่ อาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต กล่าวคือ ยูนิต Z62+Z62B ขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 3,360 ตารางเมตร ทั้งนี้ หากคำนวณรวมพื้นที่ยูนิต Z62+Z62B ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันเช่าลงทุน จะมีพื้นที่เช่ารวมในสวนโรงงานที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนจำนวน 39,226 ตร.ม. และมีพื้นที่เช่ารวมทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนจำนวน 48,127 ตร.ม.

<sup>3</sup> อัตรการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทโรงงานไม่รวมทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ณ วันสิ้นงวดดังกล่าว จำนวน 1 ยูนิต กล่าวคือ ยูนิต Z62+Z62B ทั้งนี้ หากคำนวณรวมพื้นที่ยูนิต Z62+Z62B ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าก่อนวันเช่าลงทุน ค่าการณ้อัตรการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทโรงงาน ณ วันที่เช่าลงทุนเท่ากับ ร้อยละ 91.7

<sup>4</sup> รวมพื้นที่อาคารประเภทคลังสินค้ายูนิต B10 ขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 5,124 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) ในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า

- <sup>5</sup> อัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าไม่รวมทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ณ วันสิ้นงวดดังกล่าว จำนวน 1 ยูนิต กล่าวคือ ยูนิต Z62+Z62B ทั้งนี้ หากคำนวณรวมพื้นที่ยูนิต Z62+Z62B ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าก่อนวันเข้าลงทุน คาดการณ์อัตราเช่าของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่เข้าลงทุนเท่ากับ 82.6 โดยคาดว่าจะมีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า 2 ยูนิต คือ อาคารโรงงานประเภท Detached Building ยูนิต D46 ขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 3,260 ตารางเมตรและ อาคารคลังสินค้า ยูนิต B.10 ขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 5,124 ตารางเมตร
- <sup>6</sup> ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาเชิงป้องกัน ค่าซ่อมแซมอาคารทั่วไป ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าไฟฟ้า ค่าส่วนกลาง และค่ารักษาความสะอาด

ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ก่อนการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2562 และงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ดังกล่าว ได้ถูกเปิดเผยไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2 ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม หัวข้อผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

#### 1.7 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
(ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี
(ข) ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	ตามที่จ่ายจริง	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
4. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
(ก) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์		ปีที่ 1 - 5 ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน ปีที่ 6 - 10 ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน
(ข) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (1) ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา - อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี  (2) ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา - อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี	3.00%	0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)  1 เดือน ไม่เกิน 1 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)
(ค) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน ซ่อมแซมปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่างานซ่อมแซมปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนา (กรณีที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการ)
(ง) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.00%	ไม่เกิน 3.00% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
5. ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
6. ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	0.50%	ตามที่จ่ายจริง
7. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน	-	ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.10 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

### 1.8 เงื่อนไขในการยกเลิกการเพิ่มทุนครั้งที่สอง

ในกรณีที่มิเหตุการณ้อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยกเลิกการระดมทุนเพื่อเพิ่มทุน

- 1) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- 2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม
- 3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- 4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมายการเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม
- 6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- 7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement)

### 1.9 เงื่อนไขในการชดเชยรายได้

ในช่วงระยะเวลา 3 ปีแรกนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม เจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามตกลงรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “ค่า

เช่า”) สำหรับกรณีที่ดินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่เจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามตกลงรับชดเชยรายได้ค่าเช่าแบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้

#### ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

การชดเชยรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)

- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	164
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	189
- อาคารคลังสินค้า	150

ทั้งนี้ การชดเชยรายได้ค่าเช่าดังกล่าวจะไม่ใช้บังคับกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำขึ้นก่อนวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม (โปรดพิจารณาเงื่อนไขการชดเชยรายได้และรายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.9 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม)

#### 1.10 การวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของ WHAID และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

เนื่องจาก WHAID และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามจะเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามที่ไม่มีผู้เช่า และการชดเชยส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สิน และการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม เป็นระยะเวลา 3 ปีแรกนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาถึงความสามารถทางการเงินในการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการของ WHAID ซึ่งเป็นคู่สัญญาร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

ภาระการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการในระยะเวลาประมาณ 1 ปี

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) <sup>1</sup>	3,244.33
ประมาณการภาระการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันและทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ต่อกองทรัสต์ในปี 2564 <sup>2</sup>	28.49

หมายเหตุ <sup>1</sup> กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับงวด 12 เดือนล่าสุด ถึงไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

<sup>2</sup> ประเมินการชำระหนี้ได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ในระยะเวลา 12 เดือน อ้างอิงรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับวันที่ 1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564

เมื่อเปรียบเทียบกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ในระยะเวลา 12 เดือนล่าสุด ถึงไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ดังกล่าว เทียบกับประมาณการการชำระหนี้ได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการตามตารางด้านบน จะเห็นว่า WHAID มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่เพียงพอในการชำระภาระทางการเงินดังกล่าว นอกจากนี้ WHAID มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 0.8 ซึ่งจะเห็นได้ว่า WHAID ยังคงมีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่มั่นคง

นอกจากนี้ WHAID ได้รับ Credit Rating ระดับ A- (Negative) จากการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 27 กันยายน 2562 จึงคาดว่าเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สามจะมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

โปรดพิจารณาการวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของ WHAID และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.2.8 การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน และความสามารถของ WHAID และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง

## 2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.5 ปัจจัยความเสี่ยงของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

### 2.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.1.1 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

2.1.2 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1.3 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.1.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

- 2.1.5 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.1.6 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- 2.1.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์
- 2.1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.1.9 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2.1.10 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 2.1.11 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- 2.1.12 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ
- 2.1.13 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำ
- 2.1.14 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำ
- 2.1.15 ความเสี่ยงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

## 2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- 2.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 2.2.2 ความเสี่ยงจากการระงับตัวของผู้เช่า และ/หรืออุตสาหกรรม และ/หรือสัญญาเช่าของผู้เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 2.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
- 2.2.4 ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งถัดมาอาจมีความซ้ำซ้อนกับทรัพย์สิน หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 2.2.5 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.2.6 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 2.2.7 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่



- 2.2.8 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 2.2.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**
- 2.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 2.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง
- 2.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 2.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 2.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 2.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**
- 2.4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 2.4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2.4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 2.4.4 มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 2.4.5 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 2.4.6 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 2.4.7 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- 2.4.8 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2.4.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์