

## ส่วนที่ 1

## สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

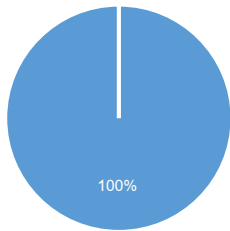
ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลง WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHAIR
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัดแปลง WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust จำกัด ("บริษัท")
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 788.27 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 109,482,000 หน่วย
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายต่อหน่วย	ไม่เกิน 7.20 บาท	Par ต่อหน่วย (ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2565)	8.8572 บาท
ช่วงเวลาเสนอขาย	2 ธันวาคม 2565	ถึง	16 ธันวาคม 2565
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์			21 พฤศจิกายน 2559
<input checked="" type="checkbox"/> Firm underwrite*	<input type="checkbox"/> Best effort		
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (WALE):		(ก่อนระดมทุน) 55.16 ปี	(หลังระดมทุน) 55.25 ปี
*ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง			

## สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)

100% ลงทุนทางตรง



■ สิทธิการเช่า (30+30 ปี)

## มูลค่าการระดมทุน

การออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	ไม่เกิน 788.27 ล้านบาท
เงินกู้ยืม	ไม่เกิน 850.00 ล้านบาท <sup>2</sup>

วัตถุประสงค์การใช้เงิน<sup>1</sup>

ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท
--	--------------------------

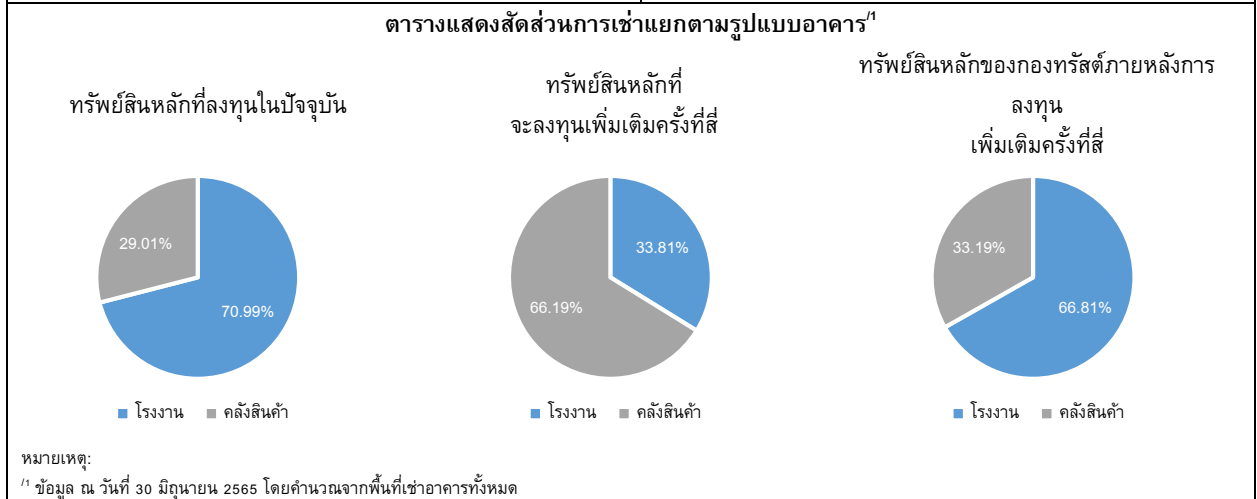
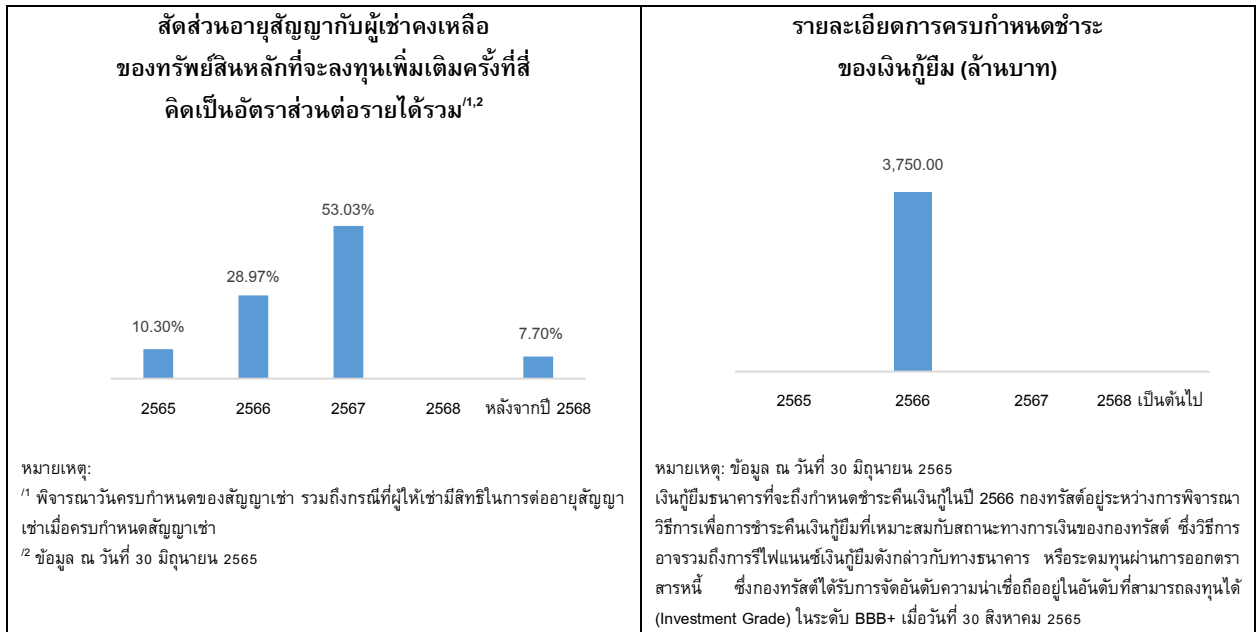
หมายเหตุ: <sup>1</sup> กองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สามเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลการเพิ่มทุน และการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

<sup>2</sup> คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินภายหลังการลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ประมาณ ร้อย 34.75 ของสินทรัพย์รวม

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ยกเว้นทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

## โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

สินทรัพย์รวม	11,761.51 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,985.34 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	7,024.55 ล้านบาท
กำไรสะสม	751.62 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)	ร้อยละ 31.88
Credit Rating	BBB+



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้		
ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน <sup>1</sup> (บาท)	
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด <sup>2</sup>	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด <sup>3</sup>
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	115,100,000.00	117,100,000.00
โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	316,000,000.00	323,600,000.00
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19,100,000.00	19,500,000.00
โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์	27,000,000.00	25,100,000.00
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	222,700,000.00	227,500,000.00
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2	321,200,000.00	329,500,000.00
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	260,700,000.00	266,600,000.00
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขกองทรัสต์ประมาณ	1,281,800,000	1,308,900,000
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนไม่เกิน	1,345,890,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	5.00	
<p>หมายเหตุ : <sup>1</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่จำนวน 30 ปี และสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งหากมีการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนไม่เกิน 80.00 ล้านบาท</p> <p><sup>2</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)</p> <p><sup>3</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)</p> <p>อนึ่ง นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง</p>		
บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด	
		

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2565

ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	126,020,609	15.00
2. บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	51,807,443	6.17
3. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	38,330,978	4.56
4. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,920,000	2.97
5. บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,900,000	2.96

Foreign Limit: 49.00%

Current Foreign holding: 1.45%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

- ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
- ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ตั้งแต่จัดตั้งจนถึงปี 2560	0.26	0.55	0.81
ปี 2561	0.17	0.59	0.76
ปี 2562	0.79	-	0.79
ปี 2563	0.69	-	0.69
ปี 2564	0.70	-	0.70
งวด 6 เดือนปี 2565	0.31	-	0.31
<b>รวมผลประโยชน์ตอบแทน</b>	<b>2.9206</b>	<b>1.1428</b>	<b>4.0634</b>

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566<sup>6</sup>

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สามสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จำนวนไม่เกิน 119.50 ล้านหน่วย <sup>1/2/3</sup>	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สาม (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ) <sup>4</sup>
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร <sup>5</sup>	0.63	8.54
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร	0.01	0.13
ประมาณการการจ่ายเงินลดทุน	-	-
<b>รวมประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน</b>	<b>0.64</b>	<b>8.67</b>

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขว้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย สุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ใช้คำนวณในประมาณการนี้

- <sup>2</sup> อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- <sup>3</sup> จัดทำบนราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 8.00 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 500.53 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว
- <sup>4</sup> คำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (15 วันทำการ) ที่ 7.38 บาทต่อหน่วย
- <sup>5</sup> ประมาณการบนสมมติฐานที่ไม่มีการชดเชยรายได้ตามสัญญากระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าหลังคาตลอดอายุสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สิน และการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่
- <sup>6</sup> ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนระยะสั้นตามประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นดังกล่าว ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ลงทุนได้เห็นถึงผลกระทบของสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาการได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการผลตอบแทนจากการเปลี่ยนแปลงไปของสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซม และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในช่วงปีประมาณการดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่เพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.2.3.6 (2) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน)

**ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์<sup>1</sup>**

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.89 สำหรับทั้งกรณีมีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ และกรณีไม่มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ คำนวณจากรายงานประเมินของผู้ประเมินอิสระฉบับลงวันที่	3 พฤษภาคม 2565
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา <sup>3</sup>	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของ NAV
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 35.50 ของ สินทรัพย์รวม
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี

Expected IRR <sup>2</sup>	
กรณีมีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ (ร้อยละ)	10.89
กรณีไม่มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ (ร้อยละ)	10.89

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใต้จัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนภายใต้ตามประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใต้ดังกล่าว

<sup>2</sup> อ้างอิงสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่) และสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 8.00 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 500.53 ล้านบาท ทั้งนี้ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงินตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

<sup>3</sup> เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยอ้างอิงเพดานตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้อันึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

**สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทนภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ**

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน	
ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ <sup>1</sup>	WHAID และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม (“เจ้าของทรัพย์สิน”) (WHAID ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ A-(Stable) ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2564)
ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ <sup>2</sup>	3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม <sup>3</sup>
เงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ <sup>2</sup>	<p>การชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า</p> <p>เจ้าของทรัพย์สินจะรับผิดชอบชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>164 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Attached Building</li> <li>189 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Detached Building</li> <li>150 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้า</li> </ol> <p>การชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับส่วนขาดจากอัตราขั้นต่ำ</p> <p>เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าในระหว่างระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำดังต่อไปนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ให้แก่กองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>164 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Attached Building</li> <li>189 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Detached Building</li> <li>150 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้า</li> </ol>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> โปรดพิจารณาข้อมูลของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมในเอกสารแนบ 5 ข้อมูลผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน ต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

<sup>2</sup> โปรดพิจารณารายละเอียดของการชดเชยรายได้ค่าเช่าได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

<sup>3</sup> ระยะเวลาชดเชยรายได้ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562, ระยะเวลาชดเชยรายได้ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2564, ระยะเวลาชดเชยรายได้ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	
ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ <sup>1</sup>	WHAID และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ (“ผู้ให้สัญญา”) (WHAID ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ A-(Stable) ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2564)
ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ <sup>2</sup>	3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
เงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ <sup>2</sup>	<p>การชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า</p> <p>ผู้ให้สัญญาจะรับผิดชอบชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้</p>

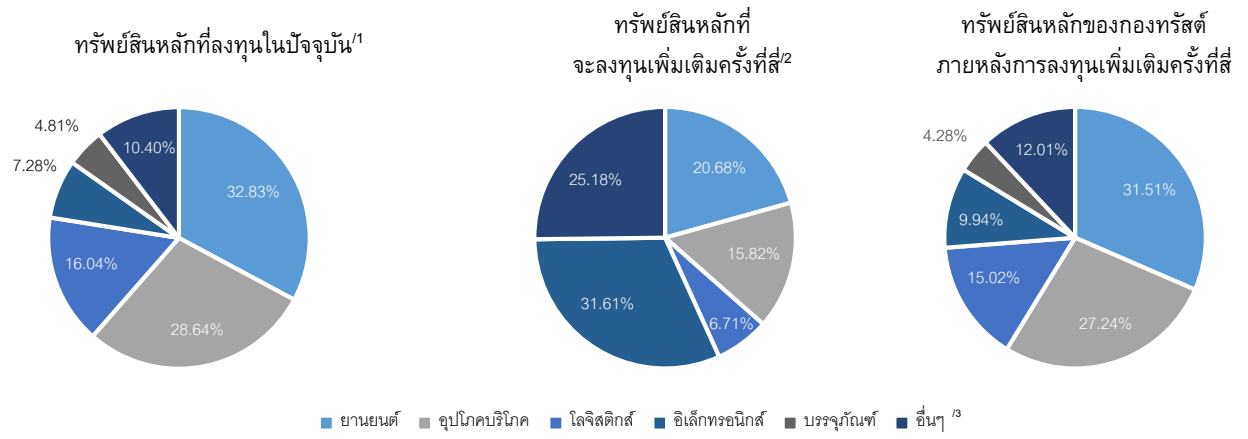
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 168 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Attached Building</li> <li>2. 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Detached Building</li> <li>3. 169 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้า</li> </ol> <p>การชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับส่วนขาดจากอัตราขั้นต่ำ ผู้ให้สัญญาตกลงว่าระหว่างระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำดังต่อไปนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 168 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Attached Building</li> <li>2. 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Detached Building</li> <li>3. 169 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้า</li> </ol>
--	--

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> โปรดพิจารณาข้อมูลของ WHAID เพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3.7 การวิเคราะห์ความสามารถของ WHAID ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำ

<sup>2</sup> โปรดพิจารณารายละเอียดของการชดเชยรายได้ค่าเช่าได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 (7) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสตรีเอลเอสเตท จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอล มิวติง จำกัด และ ข้อ 3.2.1.10 (8) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำ (สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) ของ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสตรีเอล เอสเตท (ระยอง) จำกัด

ตารางแสดงสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

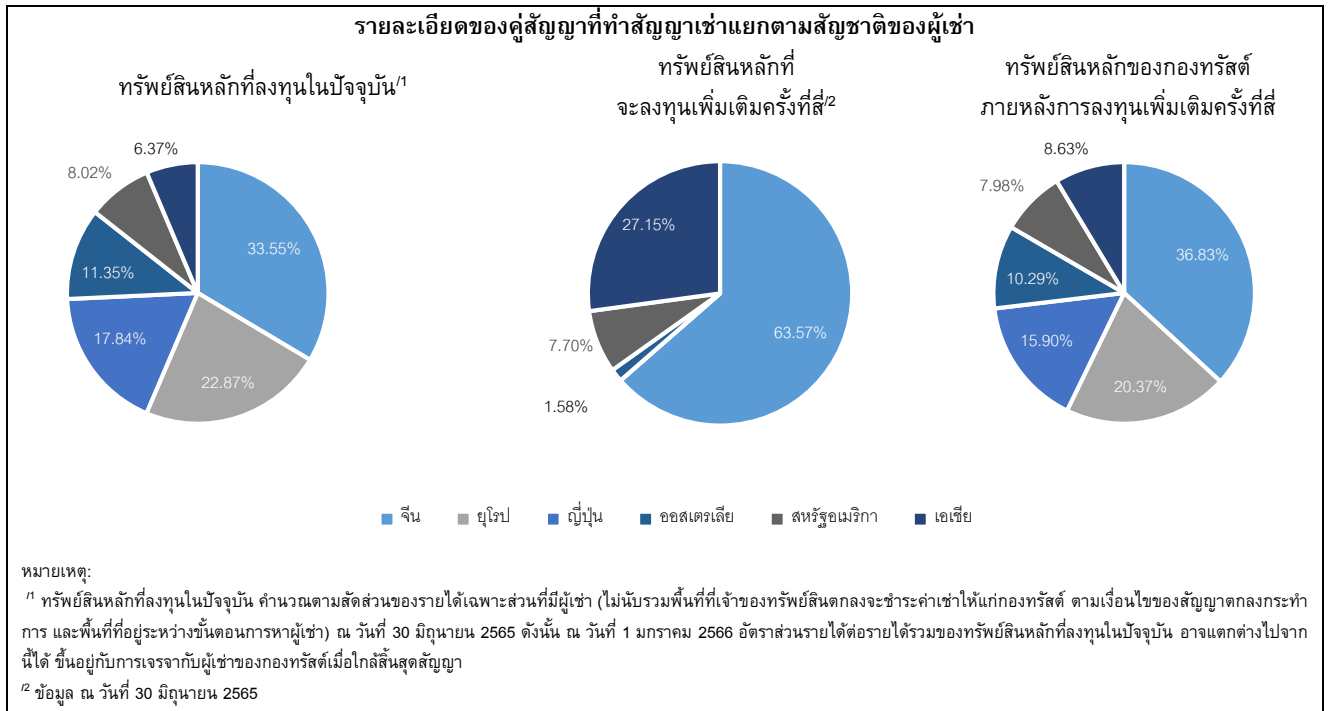


หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน คำนวณตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมพื้นที่ที่เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน อาจแตกต่างไปจากนี้ได้ขึ้นอยู่กับภาระจากผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

<sup>3</sup> ประเภทธุรกิจของผู้เช่าอื่น ๆ ได้แก่ ปีโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ วัสดุก่อสร้าง การบิน แบทเตอรี่ เหล็ก การให้บริการเกี่ยวกับธุรกิจอุตสาหกรรม เป็นต้น



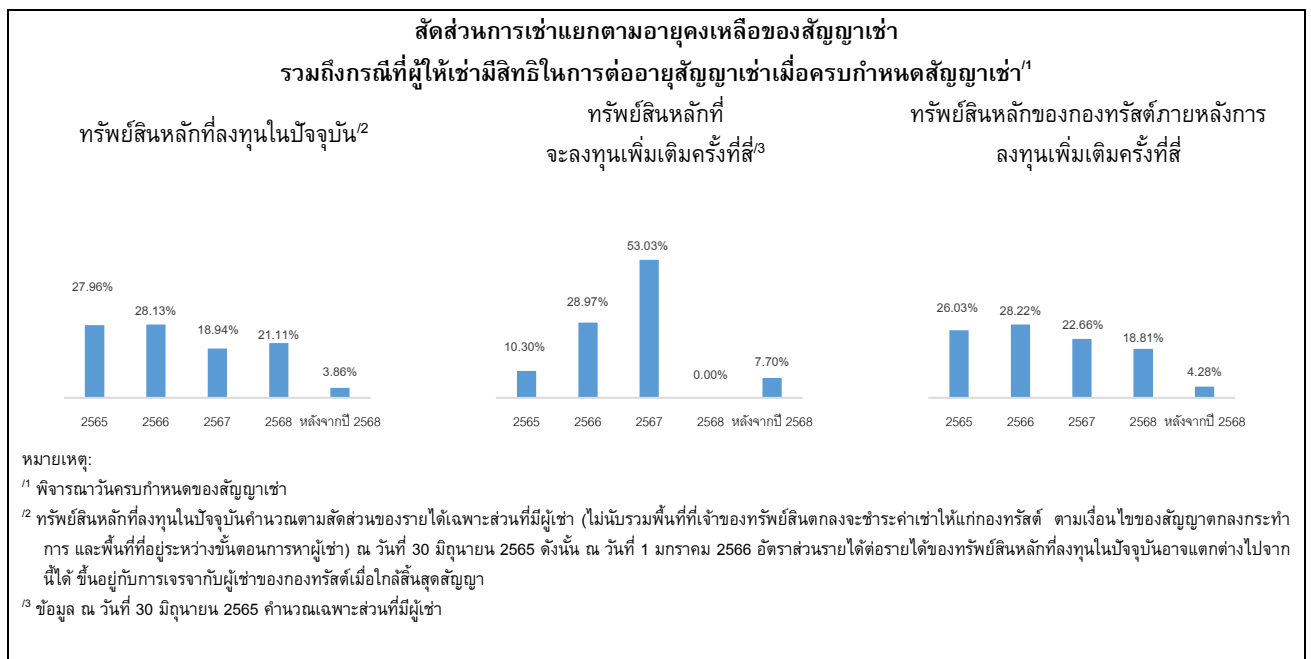
**ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก**

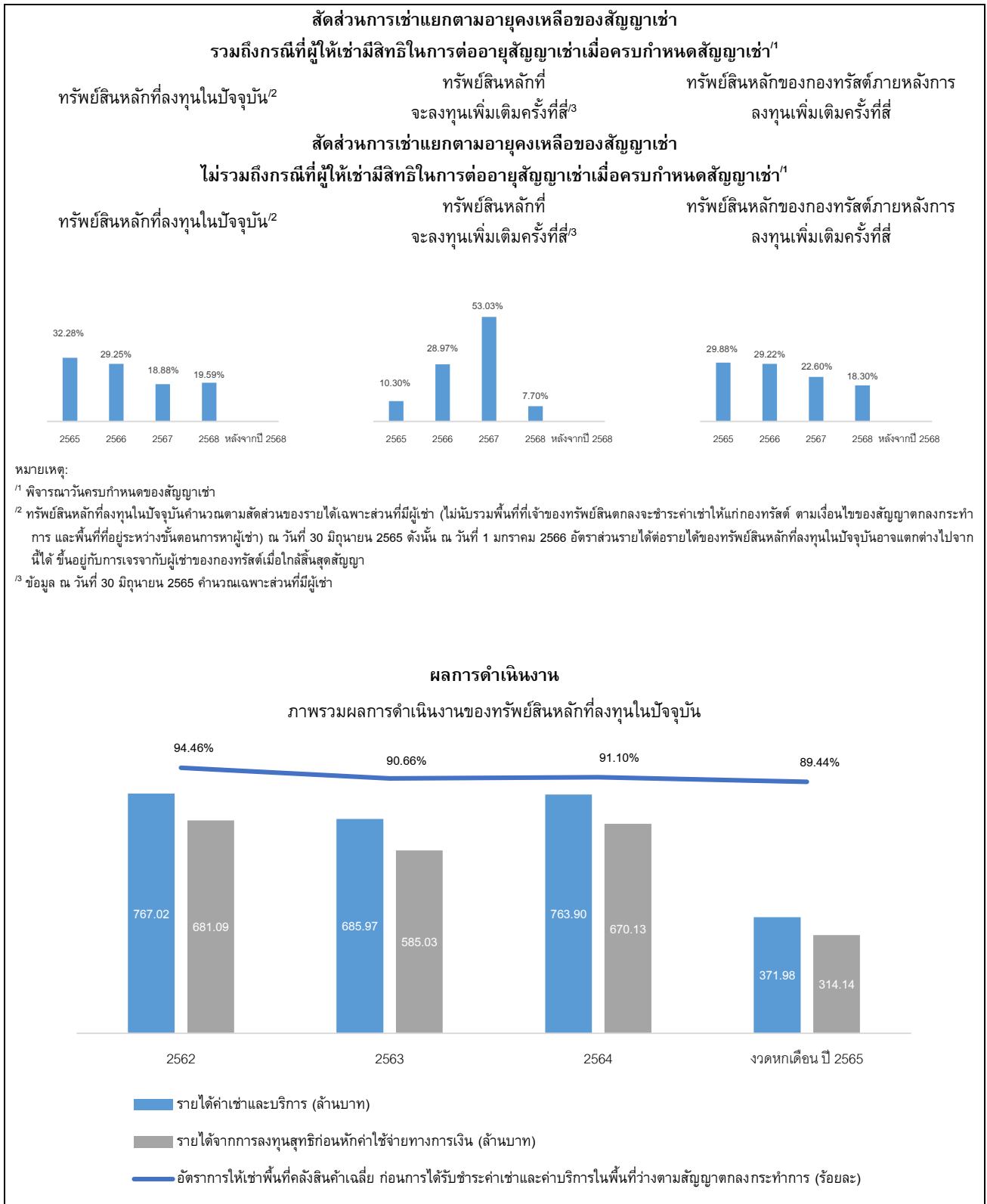
ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัสต์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน <sup>1</sup>	ทรัสต์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 <sup>2</sup>	ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
1.	บริษัท แชนฟรอน ลิฟวิ้ง จำกัด	บริษัท หลิงเยอ อินเทลลิเจนท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แชนฟรอน ลิฟวิ้ง จำกัด
2.	บริษัท วีซี แพ็คเกจิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ท็อบ ลิงค์ อินดัสทีเรียล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท วีซี แพ็คเกจิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด
3.	บริษัท แซดเอฟ เลมฟอร์เดออร์ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท โนโบ ออโตโมทีฟ ซิสเต็ม (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เจลลี เบลลี แคนดี้ คอมปานี (ประเทศไทย) จำกัด
4.	บริษัท ดีเอชแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แอลจี อีเลคทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แซดเอฟ เลมฟอร์เดออร์ (ไทยแลนด์) จำกัด
5.	บริษัท นิปปอน เอ็กซ์เพรส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซีพีเอส อีเล็คทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดีเอชแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด
6.	บริษัท เจลลี เบลลี แคนดี้ คอมปานี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ฮันออน ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ท็อบ ลิงค์ อินดัสทีเรียล (ประเทศไทย) จำกัด
7.	บริษัท เจมแพค เอเชีย จำกัด	บริษัท จอยฟูล ลิฟวิ้ง จำกัด	บริษัท นิปปอน เอ็กซ์เพรส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
8.	บริษัท นิทซุ โซจิ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เจลลี เบลลี แคนดี้ คอมปานี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โนโบ ออโตโมทีฟ ซิสเต็ม (ไทยแลนด์) จำกัด
9.	บริษัท จีเคเอ็น ไดรฟ์ไลน์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ทรานซี โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท หลิงเยอ อินเทลลิเจนท์ (ประเทศไทย) จำกัด

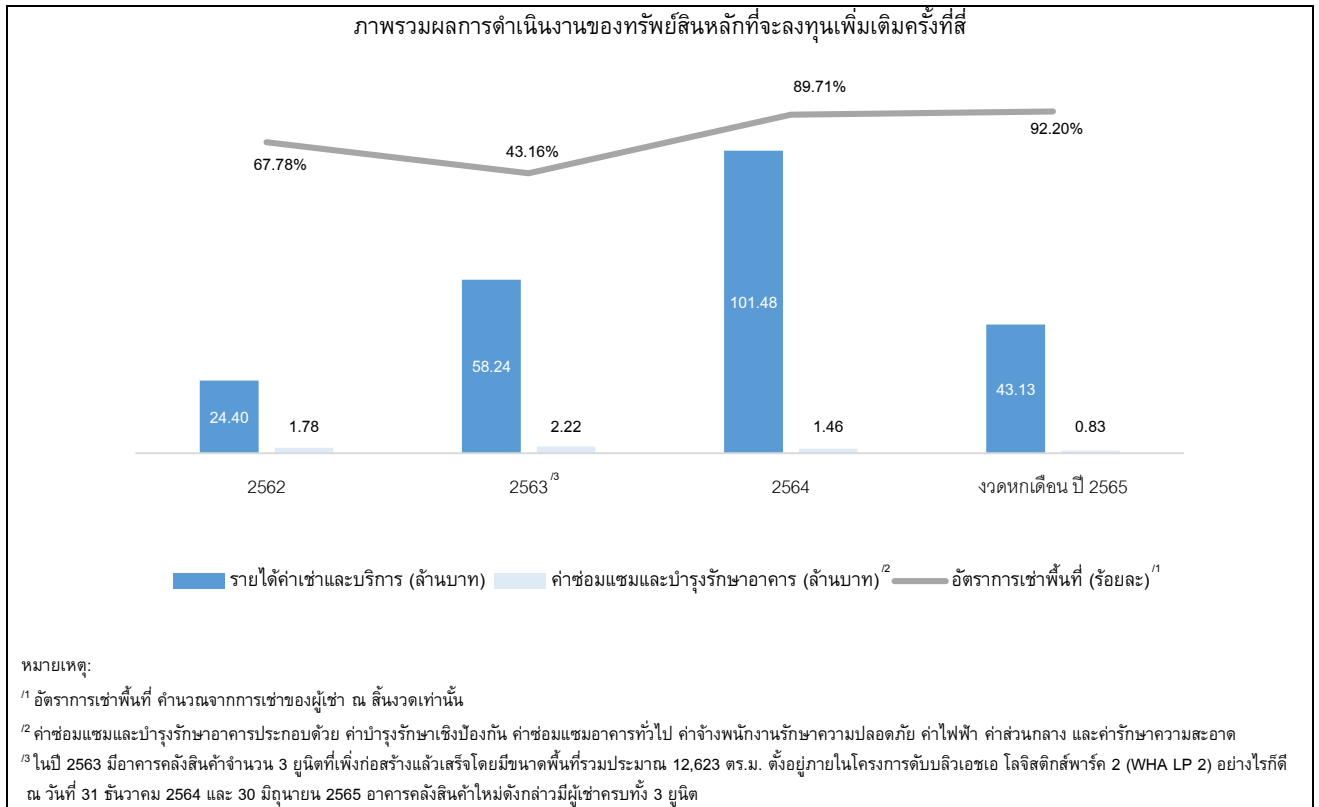


ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก			
ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน <sup>1</sup>	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 <sup>2</sup>	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
10.	บริษัท สุปรีม เฟลด์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ฮงฟู วิต เทรต จำกัด	บริษัท เจมแพค เอเชีย จำกัด
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรกต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	38.56	98.42	36.54

หมายเหตุ:  
<sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันคำนวณตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมพื้นที่ที่เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันอาจแตกต่างไปจากนี้ได้ขึ้นอยู่กับผลการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา  
<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565







ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565	2564	2563	2562
พื้นที่เช่าโรงงานและคลังสินค้า (ตร.ม.)	380,632	380,632	380,632	332,505
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	179,648	179,648	179,648	179,648
อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	89.44	91.10	90.66	94.46
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	368.36	741.79	673.66	640.83
รายได้ค่าเช่าหลังคา (ล้านบาท)	2.95	5.90	5.90	5.90
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	0.67	16.21	6.41	120.28
รายได้อื่น (ล้านบาท)	0.20	0.40	0.53	0.93
ต้นทุนทางการเงิน	52.09	104.71	117.71	137.09
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท) <sup>1</sup>	262.05	565.42	467.32	544.00
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(1.23)	327.16	141.75	212.36
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	260.82	892.58	609.07	756.36
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	840,134,116	840,134,116	840,134,116	702,634,116
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.31	1.06	0.72	1.08
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท) <sup>2</sup>	0.31	0.70	0.69	0.79
อัตราผลประโยชน์ตอบแทน <sup>3</sup>	4.23	6.50	8.69	1.91
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00	0.00	0.00	0.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.76	31.69	32.39	33.22
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	319.75	576.47	(547.92)	704.07
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(323.61)	(597.16)	745.45	(676.82)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3.86)	(20.69)	197.52	27.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด (ล้านบาท)	335.79	339.65	360.34	162.81
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	7,776.17	7,792.09	7,409.81	6,384.14
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.26	9.27	8.82	9.09
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	0.79	0.98	0.87	0.97
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.34	0.34	0.36	0.36
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท) <sup>3</sup>	7.35	9.05	7.65	8.80
มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท) <sup>3</sup>	6,174.99	7,603.21	6,427.03	6,183.18

หมายเหตุ: <sup>1</sup> กำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2563 ลดลงโดยมีสาเหตุหลักมาจากการหมดสัญญาการชดเชยรายได้ค่าเช่าจากการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกตอนปลายปี 2562 และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3

<sup>2</sup> คำนวณตามรอบผลประกอบการ

<sup>3</sup> อ้างอิงจาก SETSMART

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 764.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.33 จากปี 2563 โดยหลักมาจาก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น 68.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.11 ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันที่เพิ่มขึ้น รวมถึงพื้นที่เช่าที่เพิ่มเติมขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม โดยมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 198.88 ล้านบาท ลดลง 20.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.26 จากปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายประเภทดังกล่าวในปี 2564 จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายโดยรวมลดลงในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 565.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 98.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.99 จากปีก่อน และมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 892.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 283.51 หรือร้อยละ 46.5 จากปีก่อน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,761.51 ล้านบาท ลดลง 9.91 ล้านบาท จากปี 2564 โดยสินทรัพย์รวมส่วนใหญ่เป็นเงินทุนตามมูลค่าธุรกรรมรวมจำนวน 11,377.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.74 ของสินทรัพย์รวม

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 372.18 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 58.03 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 52.09 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 262.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวมร้อยละ 71.41

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด <sup>1</sup>	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2565) <sup>2</sup>
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี	3.40
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	3.40
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50% <sup>3</sup>	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	0.49
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.00%	ปีที่ 1 - 5 1.75% ของรายได้จากการดำเนินงาน ปีที่ 6 - 10 5.00% ของรายได้จากการดำเนินงาน	5.74
• ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา - อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี  กรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา - อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป		0.5 เดือน  ไม่เกิน 0.5 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)  1 เดือน	3.85

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด <sup>1</sup>	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2565) <sup>2</sup>
- อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี		ไม่เกิน 1 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.00%	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ <sup>4</sup>
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.00%	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	ไม่ได้เรียกเก็บ <sup>4</sup>
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	2.00%	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ <sup>4</sup>
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	2.36
• ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	1.31
• ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.74
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.27
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.36
<p><b>หมายเหตุ:</b></p> <p><sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์</p> <p><sup>2</sup> อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 31 ธันวาคม 2566</p> <p><sup>3</sup> อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p><sup>4</sup> รายการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ของกองทรัสต์ซึ่งถูกหักออกจากเงินระดมทุนที่ได้รับจากผู้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และไม่นำไปคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามรายงาน และ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566</p>			

**สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ**

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- 1.1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
- 1.2. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 1.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
- 1.4. ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่อาจมีความขาดทุนพร้อม หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

- 1.5. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 1.6. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 1.7. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 1.8. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 1.9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - 2.1. สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ตกลงในกองทรัสต์
  - 2.2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - 2.3. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
  - 2.4. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
  - 2.5. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
  - 2.6. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
  - 2.7. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์
  - 2.8. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
  - 2.9. ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
  - 2.10. ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกับกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - 2.11. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
  - 2.12. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ
  - 2.13. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
  - 2.14. ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.1.	ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
3.2.	กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3.3.	ความเสี่ยงทางการเมือง
3.4.	การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3.5.	ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
3.6.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
3.7.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียและความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
3.8.	ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
4.	ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
4.1.	ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น
4.2.	การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
4.3.	ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
4.4.	มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
4.5.	การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
4.6.	เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น
4.7.	ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
4.8.	ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
4.9.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง

<b>ข้อมูลเบื้องต้น</b>	
ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่อยู่	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเอล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเพชรรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	02-719-9557
URL	<a href="http://www.wha-ir.com">www.wha-ir.com</a>
ทรัสต์ ที่อยู่	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02 949 1500
URL	<a href="https://www.scbam.com">https://www.scbam.com</a>