

**ส่วนที่ 1**

**สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (Fact Sheet)**

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHAIR
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 720.65 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 109,190,000 หน่วย
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายต่อหน่วย	ไม่เกิน 6.60 บาท	Par ต่อหน่วย (ณ วันที่ 18 ตุลาคม 2567)	8.8572 บาท
ช่วงเวลาเสนอขาย	18 พฤศจิกายน 2567	ถึง	28 พฤศจิกายน 2567
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์			21 พฤศจิกายน 2559
<input checked="" type="checkbox"/> Firm underwrite* <input type="checkbox"/> Best effort			
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก			
ของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (WALE) <sup>1</sup> :		(ก่อนระดมทุน) 53.24 ปี	(หลังระดมทุน) 53.76 ปี
*ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง			
<sup>1</sup> คำนวณจากมูลค่าอายุเฉลี่ยของทรัพย์สินโดยนับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2568)			

**สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)**

100% ลงทุนทางตรง

■ สิทธิการเช่า (30+30 ปี)

**มูลค่าการระดมทุน**

การออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	ไม่เกิน 720.65 ล้านบาท
เงินกู้ยืม	ไม่เกิน 610.00 ล้านบาท <sup>3</sup>

**วัตถุประสงค์การใช้เงิน<sup>1/2</sup>**

ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า	ไม่เกิน 1,118.00 ล้านบาท <sup>4</sup>
--	---------------------------------------

หมายเหตุ:

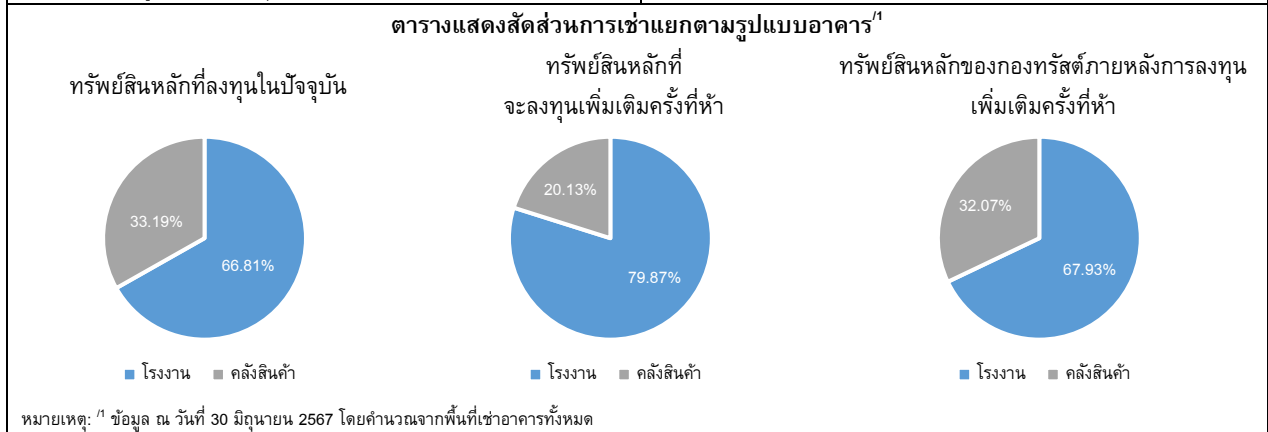
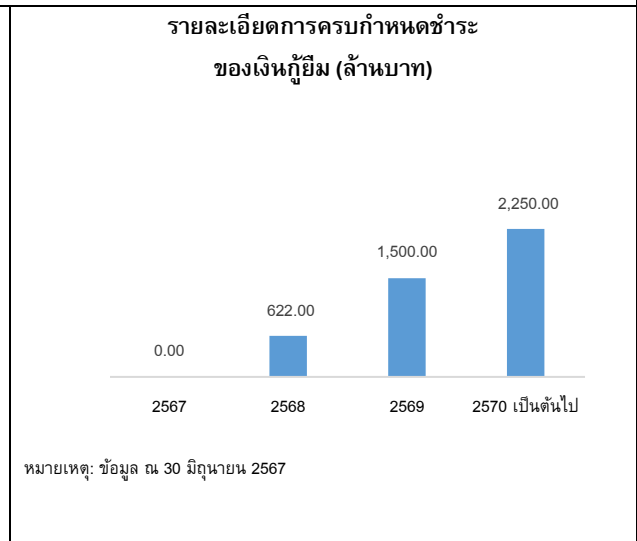
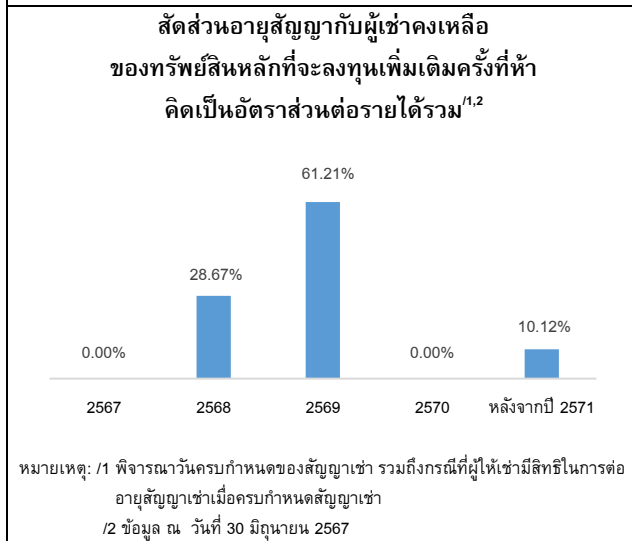
<sup>1</sup> นอกเหนือจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้จากการกู้ยืมเงินแล้ว กองทรัสต์จะใช้เงินจากเงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่จำนวนไม่เกิน 4 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย

<sup>2</sup> กองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สี่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลการเพิ่มทุน และการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

<sup>3</sup> คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าของกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 34.90 ของสินทรัพย์รวม

<sup>4</sup> โดยคาดว่ากองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าที่ราคาประมาณ 1,064.75 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	
สินทรัพย์รวม	13,121.56 ล้านบาท
หนี้สินรวม	4,619.20 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	7,790.29 ล้านบาท
กำไรสะสม	712.07 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)	ร้อยละ 33.32
Credit Rating	BBB+



**ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้**

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่าจำนวน 10 หน่วย ใน 4 โครงการ โดยสรุปข้อมูลแยกตามที่ตั้งของทรัพย์สินได้ดังนี้

- (1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารประเภทโรงงานจำนวน 6 หน่วย ประกอบด้วยโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 3 หน่วย และโรงงานแบบ Attached Building จำนวน 3 หน่วย ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดแปลงแบบ WHA อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
- (2) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารประเภทโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 1 หน่วย ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดแปลงแบบ WHA ระยะเวลา 36
- (3) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารประเภทโรงงานแบบ Attached Building จำนวน 1 หน่วย ในโครงการดัดแปลงแบบ WHA โลจิสติกส์พาร์ค 1
- (4) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารประเภทคลังสินค้าจำนวน 2 หน่วย ในโครงการดัดแปลงแบบ WHA โลจิสติกส์พาร์ค 3

คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 10 หน่วย และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 40,172 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 32 ไร่ 2 งาน 38.27 ตารางวา



ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน <sup>1</sup> (บาท)	
	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด <sup>2</sup>	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด <sup>3</sup>
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดแปลงแบบ WHA อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	447,800,000.00	423,245,000.00
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดัดแปลงแบบ WHA ระยะเวลา 36	151,600,000.00	144,463,000.00
โครงการดัดแปลงแบบ WHA โลจิสติกส์พาร์ค 1	349,600,000.00	323,607,000.00
โครงการดัดแปลงแบบ WHA โลจิสติกส์พาร์ค 3	187,200,000.00	173,430,000.00
<b>มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ประมาณ</b>	<b>1,136,200,000.00</b>	<b>1,064,745,000.00</b>
<b>มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนไม่เกิน</b>	<b>1,118,000,000.00</b>	
<b>สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดประมาณ (ร้อยละ)</b>	<b>5.00</b>	

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าจำนวน 30 ปี และสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งหากมีการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 68.00 ล้านบาท

<sup>2</sup>ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งคาดว่าจะในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

<sup>3</sup>ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งคาดว่าจะในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

อนึ่ง นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	
		
ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ณ วันที่ 27 สิงหาคม 2567		
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสตรีเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	144,209,209	15.19
2. บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,544,252	6.17
3. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,101,776	4.54
4. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	30,604,504	3.22
5. บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,052,470	3.06
Foreign Limit: 49.00%      Current Foreign holding: 0.78%		

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :	ผลการดำเนินงานสำหรับ			
	รอบระยะเวลา	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี</li> <li>ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้</li> </ul>	ตั้งแต่จัดตั้งจนถึงปี 2560	0.2647	0.5492	0.8139
	ปี 2561	0.1684	0.5936	0.7620
	ปี 2562	0.7948	-	0.7948
	ปี 2563	0.6863	-	0.6863
	ปี 2564	0.6952	-	0.6952
	ปี 2565	0.6224	-	0.6224
	ปี 2566	0.5476	-	0.5476
	งวด 6 เดือน ปี 2567	0.2744	-	0.2744
	รวมผลประโยชน์ตอบแทน	4.0538	1.1428	5.1966

**ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568<sup>4</sup>**

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่สี่สำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า จำนวนไม่เกิน 109.19 ล้านหน่วย <sup>1</sup>	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ) <sup>2</sup>
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนกรณีไม่รวมรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำ <sup>3</sup>	0.53	8.03
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำ	0.02	0.30
ประมาณการการจ่ายเงินลงทุน	-	-
<b>รวมประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>	<b>0.55</b>	<b>8.33</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และปรับปรุงสมมติฐานมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าที่ 1,064.75 ล้านบาท จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายไม่เกิน 109.19 ล้านหน่วย ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 6.60 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 393.64 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

<sup>2</sup> คำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 6.60 บาทต่อหน่วย

<sup>3</sup> ประมาณการบนสมมติฐานที่ไม่มีกระแสเงินสดรายได้ตามสัญญากระทำสำหรับพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าหลังคาตลอดอายุสัญญาตกลงกระทำ สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และสำหรับทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า

<sup>4</sup> ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนระยะสั้นตามประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นดังกล่าว ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ลงทุนได้เห็นถึงผลกระทบของสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการศึกษาวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการผลตอบแทนจากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญ อาทิ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในช่วงปีประมาณการดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่เพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 3.2.3.6 (2) การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน)

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

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 11.73<sup>2</sup> ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า คำนวณจากรายงานประเมินของผู้ประเมินอิสระฉบับลงวันที่	10 พฤษภาคม 2567
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา <sup>3</sup>	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของ NAV
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 34.00 ของสินทรัพย์รวม
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี

Expected IRR <sup>2</sup>	
กรณีมีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำ (ร้อยละ)	11.73%
กรณีไม่มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำ (ร้อยละ)	11.70%

หมายเหตุ:

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

<sup>2</sup> อ้างอิงสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า) และสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และปรับปรุงสมมติฐานมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าที่ 1,064.75 ล้านบาท จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายไม่เกิน 109.19 ล้านหน่วย ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 6.60 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 393.64 ล้านบาท ทั้งนี้ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

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

หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

**สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทนภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ**

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน		
ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ <sup>1</sup>	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (พื้นที่หลังคา) <sup>2</sup>
ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ <sup>3</sup>	WHA, WHAID และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ (“เจ้าของทรัพย์สิน”) (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567)	WHA และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (“เจ้าของทรัพย์สิน (พื้นที่หลังคา)”) (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567)
ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ <sup>4</sup>	3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 26 ธันวาคม 2568)	15 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 23 ธันวาคม 2576)
เงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ <sup>4</sup>	<p>การชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า</p> <p>เจ้าของทรัพย์สินจะรับผิดชอบชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>168 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Attached Building</li> <li>185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Detached Building</li> <li>169 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้า</li> </ol> <p>การชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับส่วนขาดจากอัตราขั้นต่ำ</p> <p>เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าในระหว่างระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำดังต่อไปนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์</p>	<p>เจ้าของทรัพย์สิน (พื้นที่หลังคา) ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</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> ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ระยะเวลาชดเชยรายได้ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (ยกเว้นการชดเชยค่าเช่าในส่วนพื้นที่หลังคา) และ ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม สิ้นสุดลงแล้ว

<sup>2</sup> การชดเชยค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคามิเฉพาะทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

<sup>3</sup> โปรดพิจารณาข้อมูลของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ เพิ่มเติมในเอกสารแนบ 5 ข้อมูลผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน ต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

<sup>4</sup> โปรดพิจารณารายละเอียดของการชดเชยรายได้ค่าเช่าได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า	
ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ <sup>1</sup>	WHA, WHAID และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ("ผู้ให้สัญญา") (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567)
ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ <sup>2</sup>	3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
เงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ <sup>2</sup>	<p>การชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า</p> <p>ผู้ให้สัญญาจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 173 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Attached Building</li> <li>2. 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Detached Building</li> <li>3. 137 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้า</li> </ol> <p>การชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับส่วนขาดจากอัตราขั้นต่ำ</p> <p>ผู้ให้สัญญาตกลงว่าในระหว่างระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำดังต่อไปนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 173 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Attached Building</li> <li>2. 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโรงงานแบบ Detached Building</li> <li>3. 137 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับคลังสินค้า</li> </ol>

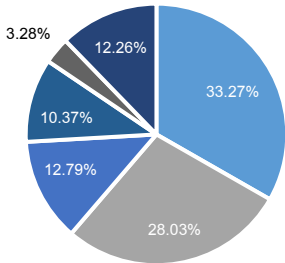
หมายเหตุ:

<sup>1</sup> โปรดพิจารณาข้อมูลของ WHA เพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3.7 การวิเคราะห์ความสามารถของ WHA ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

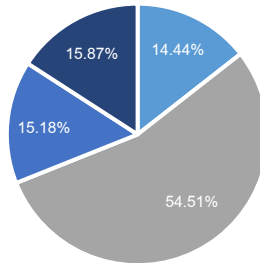
<sup>2</sup> โปรดพิจารณารายละเอียดของการชดเชยรายได้ค่าเช่าได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 (7) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน (ทุกราย)

ตารางแสดงสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

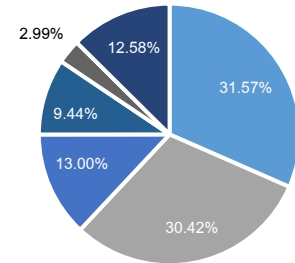
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน<sup>1</sup>



ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า<sup>2</sup>



ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า<sup>3</sup>



■ ยานยนต์ ■ อุปโภคบริโภค ■ โลจิสติกส์ ■ อิเล็กทรอนิกส์ ■ เครื่องจักรอุตสาหกรรม ■ อื่นๆ

หมายเหตุ:

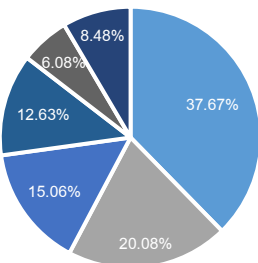
<sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน คำนวณตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมพื้นที่ที่เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน อาจแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

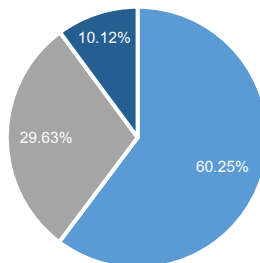
<sup>3</sup> ประเภทธุรกิจของผู้เช่าอื่น ๆ ได้แก่ พลาสติกและโพลีเมอร์ บีโตรีเคมีและเคมีภัณฑ์ วัสดุก่อสร้าง การบิน แบตเตอรี่ เหล็ก บรรจุภัณฑ์ และการให้บริการเกี่ยวกับธุรกิจอุตสาหกรรม เป็นต้น

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า

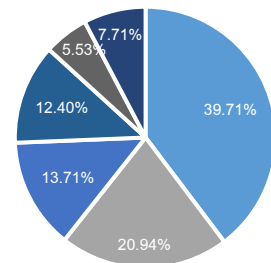
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน<sup>1</sup>



ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า<sup>2</sup>



ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า



■ จีน ■ ยุโรป ■ ญี่ปุ่น ■ ออสเตรเลีย ■ สหรัฐอเมริกา ■ อื่นๆ

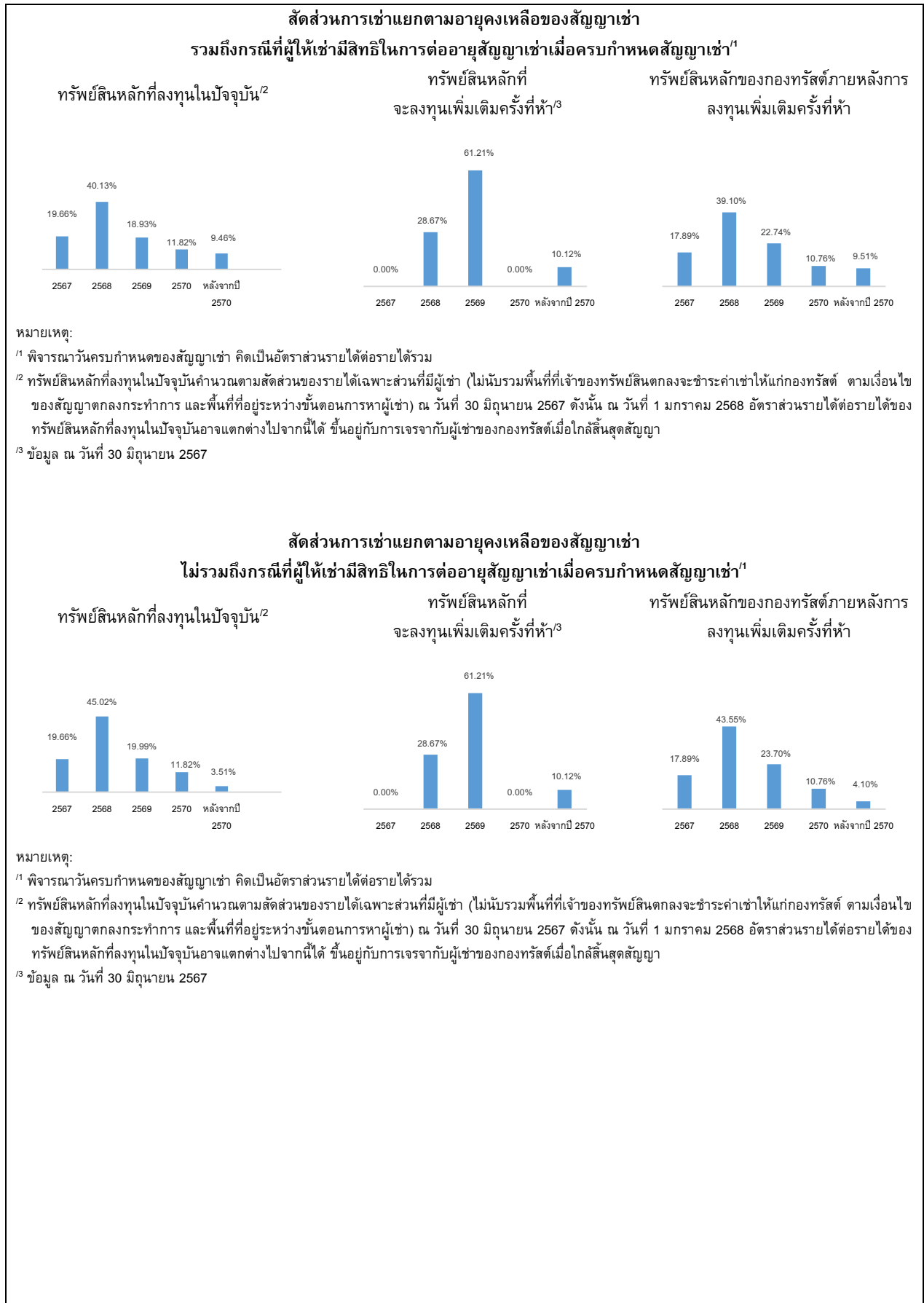
หมายเหตุ:

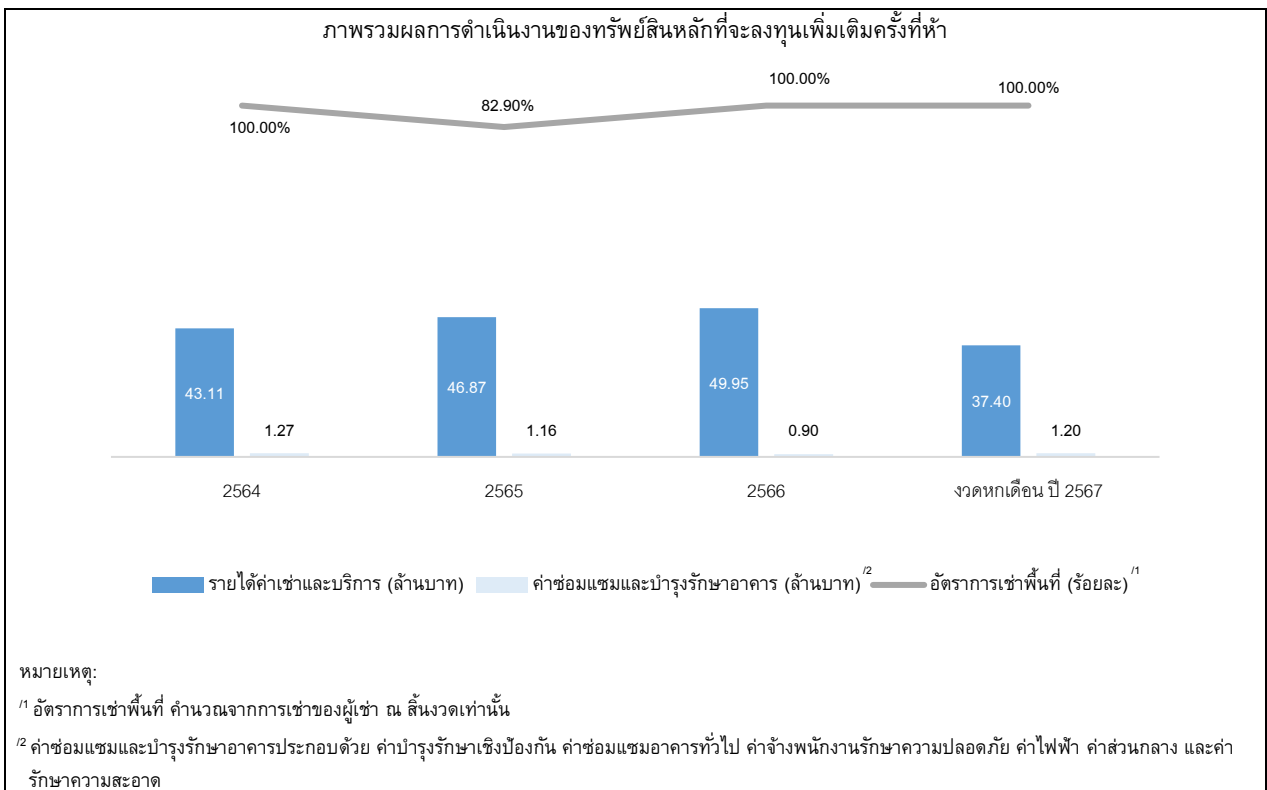
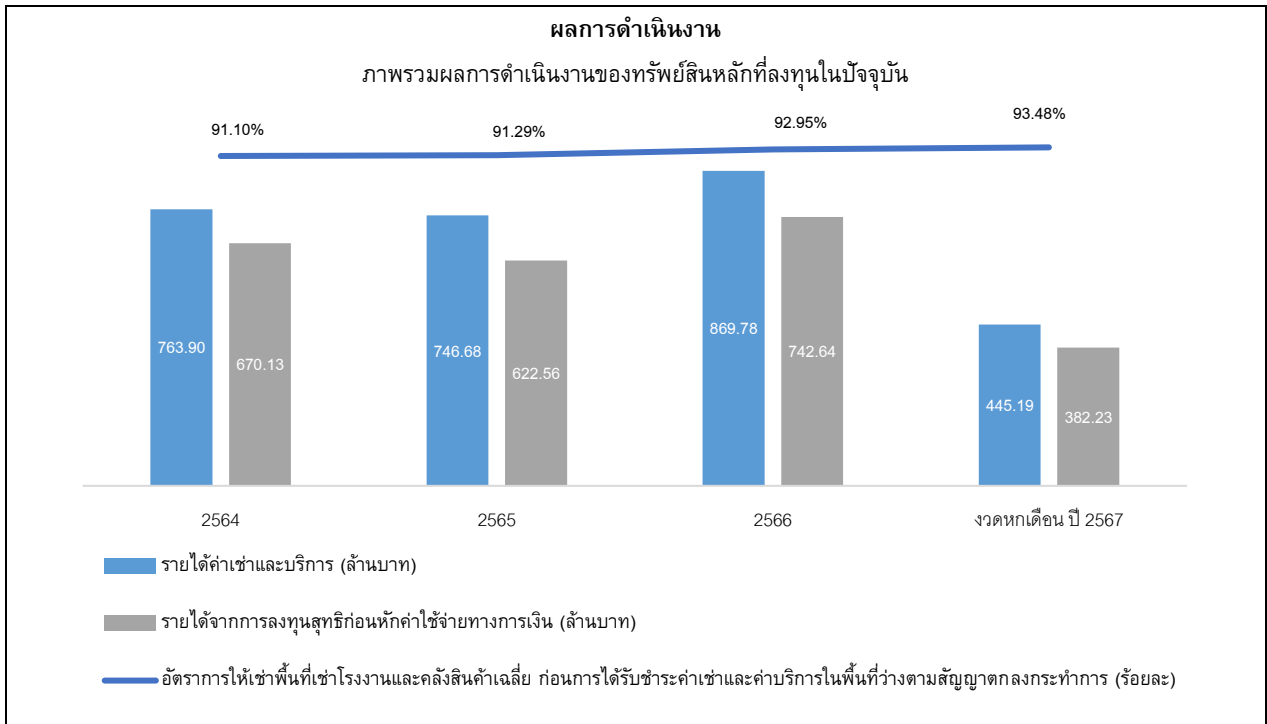
<sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน คำนวณตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมพื้นที่ที่เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน อาจแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567



ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก			
ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน <sup>1</sup>	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า <sup>2</sup>	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า
1.	บริษัท แชนพอรอน ลิฟวิ่ง จำกัด	บริษัท โฮม ริชฟูล เทคโนโลยี เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท แชนพอรอน ลิฟวิ่ง จำกัด
2.	บริษัท ดีเอสแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โอริโกะ แอดวานซ์ พลาสติก อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด	บริษัท โฮม ริชฟูล เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด
3.	บริษัท เว็กซ์เซล แพ็ค จำกัด	บริษัท เดลี คิทเชน แอนด์ บาทรูม (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท ดีเอสแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด
4.	บริษัท สุปรีม เฟลด์ล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท คาทูน นาที (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เว็กซ์เซล แพ็ค จำกัด
5.	บริษัท เจลลี เบลลี แคนดี้ คอมปานี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โฟเรอเซีย ออโตโมทีฟ พาร์ทส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท สุปรีม เฟลด์ล เฟลด์ล (ประเทศไทย) จำกัด
6.	บริษัท โฮม ริชฟูล เทคโนโลยี เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เจมแพค เอเชีย จำกัด	บริษัท เจลลี เบลลี แคนดี้ คอมปานี (ประเทศไทย) จำกัด
7.	บริษัท แซดเอฟ เลมฟอร์เตอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด	-	บริษัท เจมแพค เอเชีย จำกัด
8.	บริษัท ท็อป ลิงค์ อินดัสทีเรียล (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท แซดเอฟ เลมฟอร์เตอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด
9.	บริษัท โนโบ ออโตโมทีฟ ซิสเต็ม (ไทยแลนด์) จำกัด	-	บริษัท ท็อป ลิงค์ อินดัสทีเรียล (ประเทศไทย) จำกัด
10.	บริษัท เจมแพค เอเชีย จำกัด	-	บริษัท โนโบ ออโตโมทีฟ ทีพี ซิสเต็ม (ไทยแลนด์) จำกัด
<b>สัดส่วนรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรกต่อรายได้รวม (ร้อยละ)</b>	<b>37.39</b>	<b>100.00</b>	<b>37.52</b>
<p>หมายเหตุ:</p> <p><sup>1</sup> ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันคำนวณตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมพื้นที่ที่เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันอาจแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับภาระจากกับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา</p> <p><sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567</p>			





ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2564	2565	2566	สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567
	380,632	428,818	428,818	428,818
พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	179,648	179,648	179,648	179,648
อัตราการใช้พื้นที่ ก่อนการได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการ ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (ร้อยละ)	91.10	91.29	92.95	93.48
อัตราการใช้พื้นที่ หลังการได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการ ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (ร้อยละ)	91.10	92.16	94.42	96.10
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	741.79	739.12	833.75	429.43
รายได้ค่าเช่าหลังคา (ล้านบาท)	5.90	5.90	5.92	2.96
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	16.21	1.66	30.12	12.80
รายได้อื่น (ล้านบาท)	0.40	0.56	2.15	1.41
ต้นทุนทางการเงิน	104.71	107.24	181.54	94.75
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	565.42	515.33	561.10	287.48
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	327.16	68.06	(154.88)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	892.58	583.39	406.22	287.48
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	840,134,116	949,616,116	949,616,116	949,616,116
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	1.0624	0.6143	0.4278	0.3027
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.6952	0.6224	0.5476	0.2744
อัตราผลประโยชน์ตอบแทน	6.50	8.71	10.27	9.69
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.69	32.70	33.06	33.07
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	576.47	(632.12)	628.40	364.01
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(597.16)	746.55	(714.62)	(348.86)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(20.69)	114.43	(86.22)	15.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด (ล้านบาท)	339.65	454.07	367.85	383.00
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	7,792.09	8,574.62	8,475.17	8,502.36
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.2748	9.0295	8.9248	8.9534
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	0.98	0.83	0.62	0.63
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.34	0.36	0.35	0.35
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท)	9.05	7.45	5.50	5.65
มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)	7,603.21	7,074.64	5,222.89	5,365.33

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 871.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.69 จากปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 94.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.80 โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565 และรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าจำนวน 28.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,716.10 จากปีก่อน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 13,121.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.24 ล้านบาท จากปีก่อน โดยสินทรัพย์รวมส่วนใหญ่เป็นเงินทุนตามมูลค่ายุติธรรมรวมจำนวน 12,644.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.52 ของสินทรัพย์รวม

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม 446.59 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 64.36 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 94.75 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 287.48 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวมร้อยละ 64.37

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด <sup>1</sup>	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2568) <sup>2</sup>
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี	3.81
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	3.81
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50% <sup>3</sup>	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	0.42
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.00%	ปีที่ 1 - 5 1.75% ของรายได้จากการดำเนินงาน ปีที่ 6 - 10 5.00% ของรายได้จากการดำเนินงาน	6.26
• ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา - อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี  กรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา - อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี		0.5 เดือน  ไม่เกิน 0.5 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)  1 เดือน  ไม่เกิน 1 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี)	3.30

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด <sup>1</sup>	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ % ของ NAV ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2568) <sup>2</sup>
• 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	3.19
• ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	2.35
• ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	1.52
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.47
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.33
<p>หมายเหตุ:</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 2568 – วันที่ 31 ธันวาคม 2568</p> <p><sup>3</sup> อาจมีการปรับเปลี่ยนตามประกาศของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p><sup>4</sup> รายการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าของกองทรัสต์ซึ่งถูกหักออกจากเงินระดมทุนที่ได้รับจากผู้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ และไม่ได้นำไปคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามรายงาน และ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568</p>			

**สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ**

**1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์**

- 1.1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราราคาเช่า
- 1.2. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์
- 1.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
- 1.4. ทรัสต์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าอาจมีความขาดทุนพร้อม หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 1.5. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 1.6. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการต่ออายุของทรัสต์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 1.7. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่
- 1.8. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพต้องลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 1.9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

**2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์**

- 2.1. สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ลงทุนในกองทรัสต์
- 2.2. ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์
- 2.3. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 2.4. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัสต์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัสต์สินออกไปอีก 30 ปี
- 2.5. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.6. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
- 2.7. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัสต์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์
- 2.8. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัสต์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2.9. ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการติดตั้งหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดัตช์ลิเวอเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดัตช์ลิเวอเอ โซลาร์ จำกัด

<p>2.10. ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>2.11. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน</p> <p>2.12. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ</p> <p>2.13. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ</p> <p>2.14. ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ</p> <p>3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</p> <p>3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>3.2. กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>3.3. ความเสี่ยงทางการเมือง</p> <p>3.4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3.5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน</p> <p>3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น</p> <p>3.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย</p> <p>3.8. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย</p> <p>4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>4.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้</p> <p>4.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>4.3. ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้</p> <p>4.4. มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม</p> <p>4.5. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้</p> <p>4.6. ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน</p> <p>4.7. ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม</p> <p>4.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์</p>	<p>นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง</p>
---	---

**ข้อมูลเบื้องต้น**

**ผู้จัดการกองทรัสต์** บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด  
 ที่อยู่ เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22  
 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว



โทรศัพท์	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	02-719-9557
URL	<a href="http://www.wha-ir.com">www.wha-ir.com</a>
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	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>