

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

คำเตือน: WHAIR มีทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดมูลค่าลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิทธิการเช่าทยอยครบกำหนดในช่วงสิ้นสุดสัญญา ระหว่างวันที่ 22 พฤศจิกายน 2619 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2627

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHAIR
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พฤศจิกายน 2559

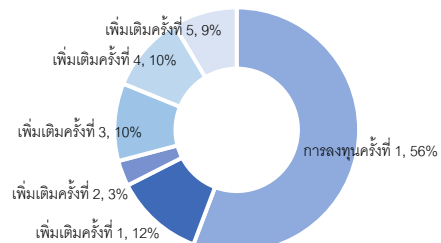
Market Cap (ล้านบาท)	6,511.66	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	6.15
จำนวนหน่วย	1,058,806,116	PAR ต่อหน่วย	8.8572
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	8,799.06	NAV ต่อหน่วย	8.3103
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	9,378.06	Price/NAV	0.74 เท่า
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ล้านบาท)	9,378.06	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1.6 ปี
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พ.ย. 2559		

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

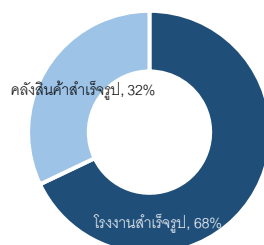
• แยกตามประเภทการลงทุน



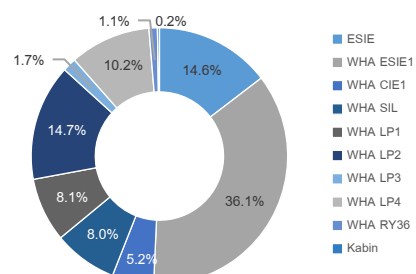
• แยกตามรอบการลงทุน



• แยกตามประเภททรัพย์สินที่ลงทุน



• แยกตามสถานที่ลงทุน



ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตรม.)
โรงงานสำเร็จรูป	136	318,586
คลังสินค้าสำเร็จรูป	34	150,404
รวม	170	468,990

สินทรัพย์รวม	13,898.97	ล้านบาท
หนี้สินรวม	5,099.91	ล้านบาท
ส่วนทุน	8,799.06	ล้านบาท
กำไรสะสม	330.23	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	34.41%	
Credit Rating	BBB+	

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีขายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
W1 (การลงทุนครั้งแรก) ^{/1}	7,375.30	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W2 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ^{/1}	1,588.10	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W3 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ^{/1}	415.10	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W4 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ^{/1}	1,374.80	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W5 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ^{/1}	1,315.40	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
W6 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ^{/1}	1,159.20	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมิน



ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	180,867,109	17.08
2.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	66,780,952	6.31
3.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,600,471	4.59
4.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,052,470	2.74
5.	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	17,000,000	1.61
6.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,673,797	1.39
7.	นางนุชรา วายกรณ์วิจิตร	13,108,300	1.24
8.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,461,000	1.08
9.	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	11,241,500	1.06
10.	กองทุนเปิดปรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	9,987,700	0.94
รวมผู้ถือหุ้นหน่วย 10 รายแรก		402,773,299	38.04
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		656,032,817	61.96
รวม (Total)		1,058,806,116	100.00

ส่วนที่ 1 หน้าที่ 3

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน :	ผลการดำเนินงาน สำหรับปี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
<ul style="list-style-type: none"> ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี ทั้งนี้จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ 	ปี 2560 ^{1/}	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
	ปี 2567	0.5555	-	0.5555
	ปี 2568	0.5730	-	0.5730
	รวมประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน	4.9079	1.1428	6.0507

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทนภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ ระยะเวลาของสัญญาตกลง กระทำการ	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ^{1/}	ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง (พื้นที่หลังคา) ^{2/}
ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลง กระทำการ	WHA, WHAID และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ห้า ("ผู้ให้สัญญา") (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดย บริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568)	WHA และ เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ สอง ("ผู้ให้สัญญา (พื้นที่หลังคา)") (WHA ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยบริษัท Tris Rating ที่ระดับ A- ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568)
ระยะเวลาของสัญญาตกลง กระทำการ	3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 3 ธันวาคม 2570)	15 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (สิ้นสุดในวันที่ 23 ธันวาคม 2576)
เงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลง กระทำการ	<ul style="list-style-type: none"> ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขาย หน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 (7) เผยแพร่บนเว็บไซต์ของWHAIR https://www.wha-ir.com/prospectus 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้สัญญา (พื้นที่หลังคา) ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่า เช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเปลี่ยนตามที่คู่สัญญาได้ ตกลงกัน

หมายเหตุ:

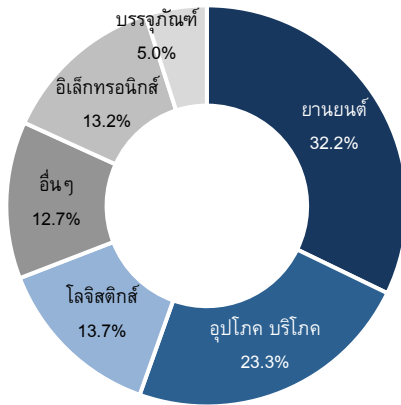
^{1/} ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาชดเชยรายได้ของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม, ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ สิ้นสุดลงแล้ว

^{2/} การชดเชยค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคามุ่งเฉพาะทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

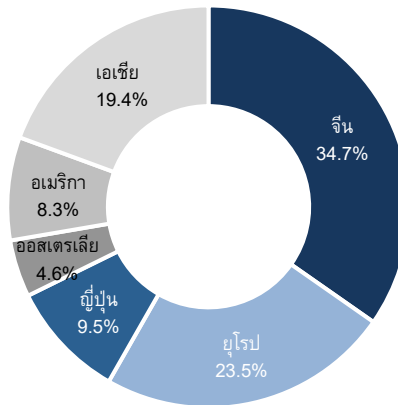
^{1/} รอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 พ.ย. 2559 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2560

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

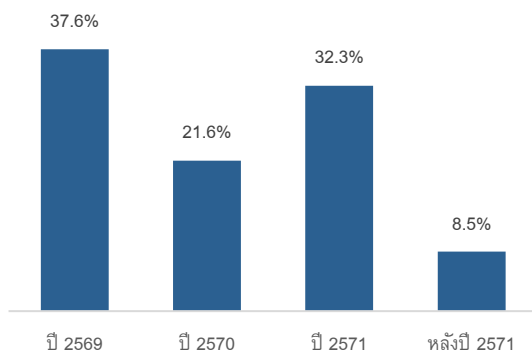
- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ
(คำนวณจากรายได้)



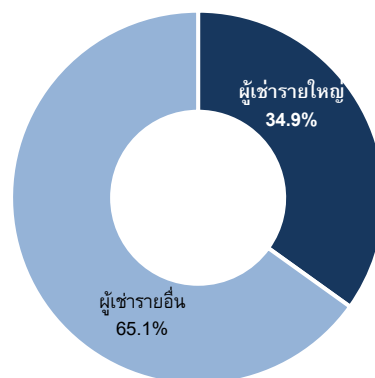
- สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ
(คำนวณจากรายได้)



- สัดส่วนของผู้เช่าที่จะหมดสัญญา



- สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



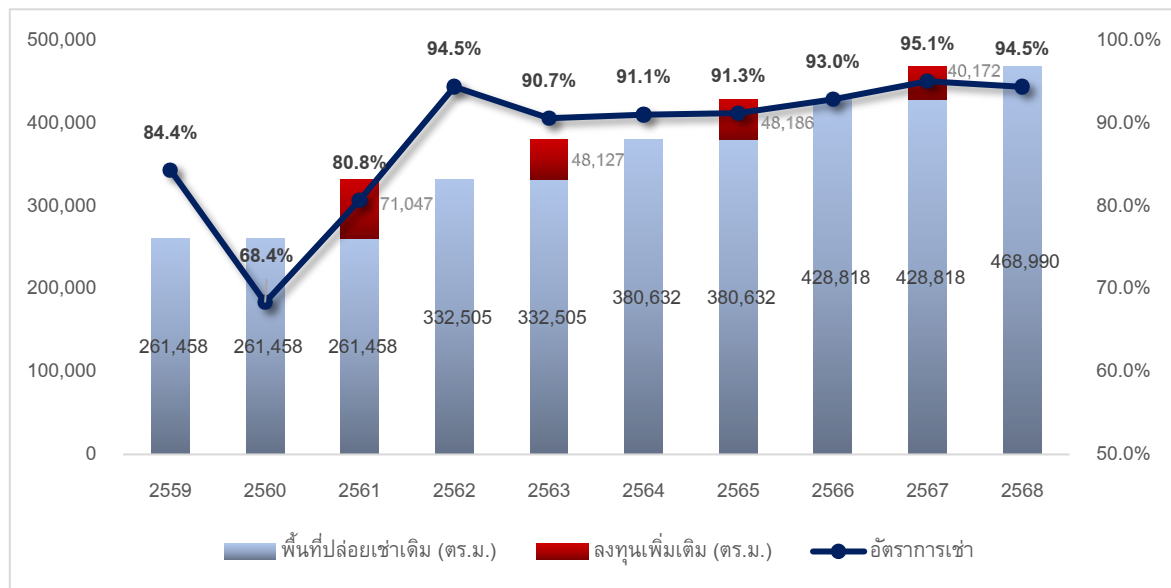
หมายเหตุ : อัตราการต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 82%

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

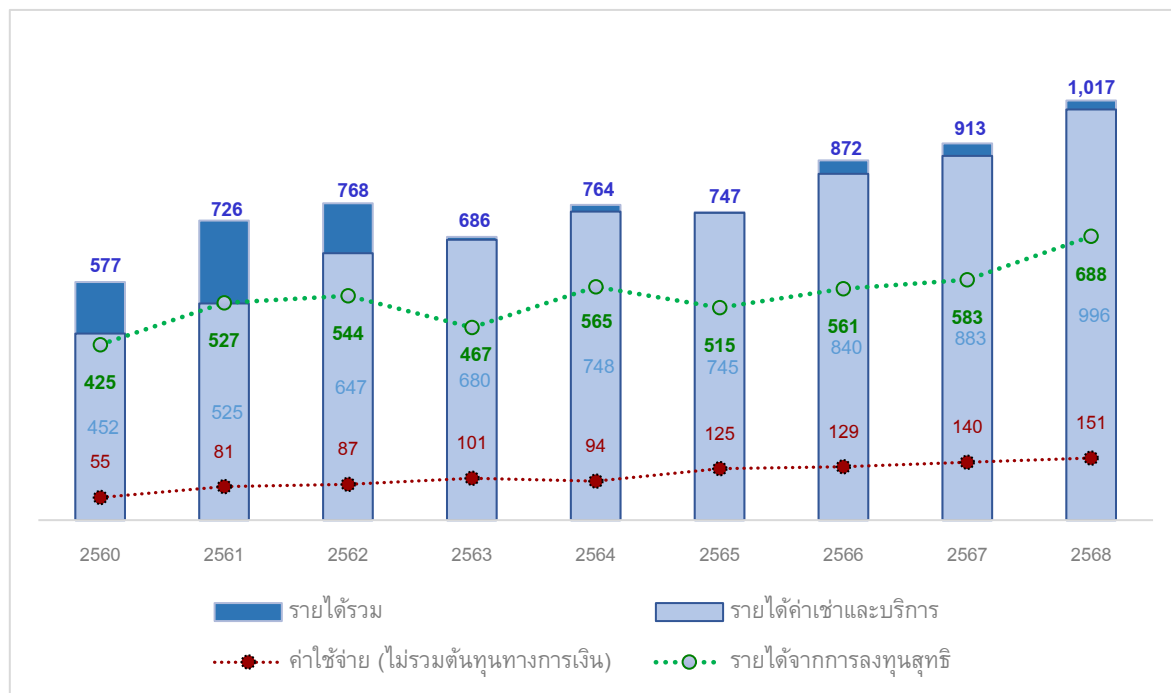
กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจาก ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นรอบปีบัญชี มีจำนวนทั้งสิ้น 4,782 ล้านบาท กองทรัสต์มีสัดส่วนเงินกู้ยืมคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.41 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าวยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ (Stable outlook) เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2568

ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

พื้นที่เช่าและอัตราการใช้พื้นที่เช่า



รายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : ล้านบาท)



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	833.75	876.77	989.56
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.91	5.92	5.97
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	30.12	27.72	18.62
รายได้ดอกเบี้ย	2.15	2.89	2.55
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	742.64	773.11	866.11
ต้นทุนทางการเงิน	181.54	190.46	178.27
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	561.10	582.65	687.84
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(154.88)	(266.21)	(274.19)
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	406.22	316.44	413.65
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	949,616,116	1,058,806,116 ^{/1}	1,058,806,116
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) ^{/2}	0.4278	0.2988 ^{/1,2}	0.3907
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.5476	0.5555	0.5730
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	628.40	(199.48)	780.56
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(714.62)	307.07	(652.80)
กระแสเงินสดสุทธิ	(86.22)	107.59	127.76
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	8,475.17	8,867.91	8,799.06
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV Per unit) (บาท)	8.9248	8.3753	8.3103
Price/NAV (เท่า)	0.62	0.78	0.74
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.35	0.37	0.37
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	5.50	6.50	6.15
Market Cap (ล้านบาท)	5,222.89	6,882.24	6,511.66

^{/1} หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 109,190,000 หน่วย ในเดือนธันวาคม 2567

^{/2} อัตรากำไรต่อหน่วยมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของแต่ละปีหารด้วยจำนวนหน่วย ณ สิ้นปี

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,016.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 103.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.32 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการ 112.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.86 ซึ่งมาจากการรับรู้รายได้ จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 และจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้น

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 328.86 ล้านบาท ลดลง 1.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.54 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการต้นทุนทางการเงิน ลดลง 12.19 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.40 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงในระหว่างปี 2568 ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 5.58 ล้านบาทหรือร้อยละ 12.55 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 3.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.13 จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้น และจากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 687.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.05 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 274.19 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2568 จำนวน 413.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 97.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.72

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,898.97 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,099.91 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,799.06 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 8,468.83 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 330.23 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.3103 บาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

/ ไม่มีเงื่อนไข

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของปี 2568	จำนวนเงินที่เรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
1	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,168,292	3.22%
2	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20,595,397	2.99%
3	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,757,435	0.40%
4	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55,019,200	8.00%
5	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	37,948,617	5.52%
6	ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	6,690,691	0.97%
7	ค่าใช้จ่ายอื่น	5,404,778	0.79%
	รวม	150,584,410	21.89%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
 - 1.2. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 1.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์
 - 1.4. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 1.5. ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
 - 1.6. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่
 - 1.7. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพต้องลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
 - 1.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 2.1. ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 2.2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - 2.3. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
 - 2.4. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.5. ความเสี่ยงรายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง
 - 2.6. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
 - 2.7. ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการติดตั้งหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด
 - 2.8. ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 2.9. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 2.10. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

- 2.11. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลง
กระทำการ
- 2.12. ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2. กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือก
อื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 3.3. ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 3.4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3.5. ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้ง
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
 - 3.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจ
สูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
 - 3.8. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 4.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
 - 4.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - 4.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
 - 4.4. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดัดบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดัดบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2101 ชั้น 21 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	0-2719-9557
URL	https://www.wha-ir.com
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500
URL	https://www.scbam.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	WHAIR
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	:	หน่วยทรัสต์จำนวน 1,058,806,116 หน่วย
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	9,378,057,530.64 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
มูลค่าที่ตราไว้ (หน่วยละ)	:	8.8572 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “WHAIR” (เดิมชื่อ “HREIT”) โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- 2.1.1 อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่อยู่ในเขตพื้นที่ ดังต่อไปนี้
- 1) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นเข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท ฉบับลิเวอเรจ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ฉบับลิเวอเรจ อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “WHAID”) (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
 - 2) พื้นที่ที่พัฒนาโดย WHAID ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของ WHAID
 - 3) พื้นที่นอกเหนือจาก (1) และ (2) ที่ WHAID มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง WHAID กับบริษัทย่อยของ WHAID ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท และ WHAIR แล้วเท่านั้น
- 2.1.2 พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ 2.1.1 ดังกล่าว และ
- 2.1.3 อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (2.1.1) และ (2.1.2) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (2.1.1) และ (2.1.2) ดังกล่าว

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2559

- วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิเวอ เอ อินดิस्टเรียล WHAIR (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช HREIT”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง
- วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 หลักทรัพย์ WHAIR (เดิมชื่อ “HREIT”) เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ปี 2561

- วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- วันที่ 9 ตุลาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สอง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

ปี 2562

- วันที่ 14 สิงหาคม 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2563

- วันที่ 14 สิงหาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 14 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ปี 2564

- วันที่ 30 สิงหาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ (ต่อ)

ปี 2565

- วันที่ 8 มิถุนายน 2565 ทางกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จาก “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบ REITs” และเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ จาก “HREIT” เป็น “WHAIR”
- วันที่ 30 สิงหาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 27 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปราจีนบุรี

ปี 2566

- ในเดือนมิถุนายน 2566 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันไทยพัฒน์ ให้เป็น 1 ใน 15 หลักทรัพย์ ที่เป็น “บริษัทที่ยั่งยืนที่นักลงทุน” หรือ ESG Emerging List และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG 100 เป็นปีแรก
- วันที่ 30 สิงหาคม 2566 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

ปี 2567

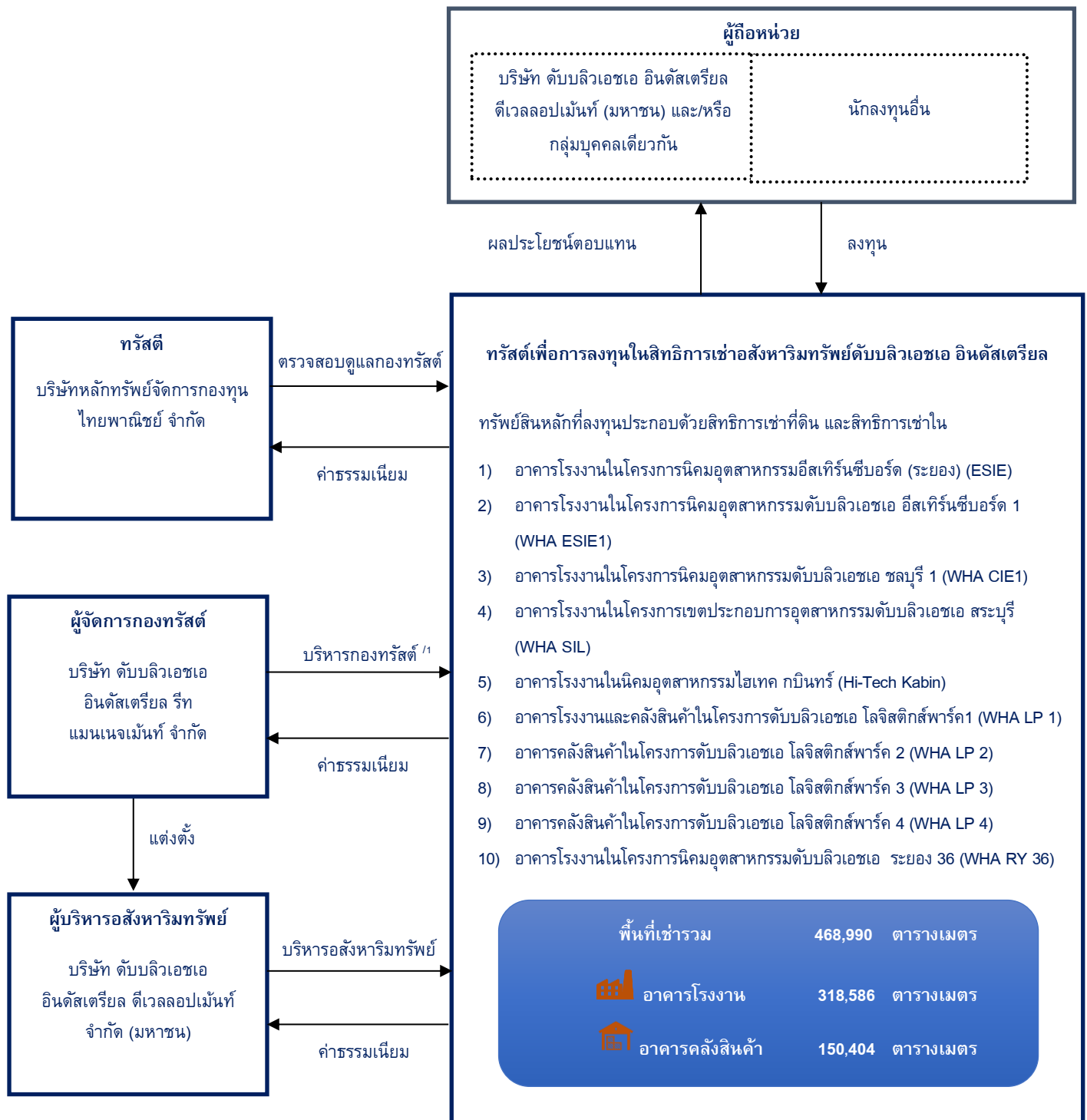
- ในเดือนมิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันไทยพัฒน์ ให้เป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์ ที่เป็น “บริษัทที่ยั่งยืนที่นักลงทุน” หรือ ESG Emerging List และได้เข้าอยู่ในทำเนียบ ESG 100 เป็นปีที่สอง
- วันที่ 28 สิงหาคม 2567 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 31 ตุลาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับจาก GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) มาตรฐานความยั่งยืนระดับโลกที่ประเมินการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- วันที่ 4 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 40,172 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

ปี 2568

- วันที่ 28 สิงหาคม 2568 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของกองทรัสต์ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

2.3 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.3.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์



^{1/} การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 17.08

แม้ว่าบริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 9.6 “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

2.3.3 การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอตรวจสอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ข้อมูลทั่วไป

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ใน Ready Built Factory (อาคารโรงงาน) และ Ready Built Warehouse (คลังสินค้า)

ปี 2559 กองทรัสต์ได้เริ่มจัดตั้งขึ้นและเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกใน วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 จำนวน 101 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

ปี 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 2 ครั้ง รายละเอียด ดังนี้

- 1) วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 21 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- 2) วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวน 9 ยูนิตด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

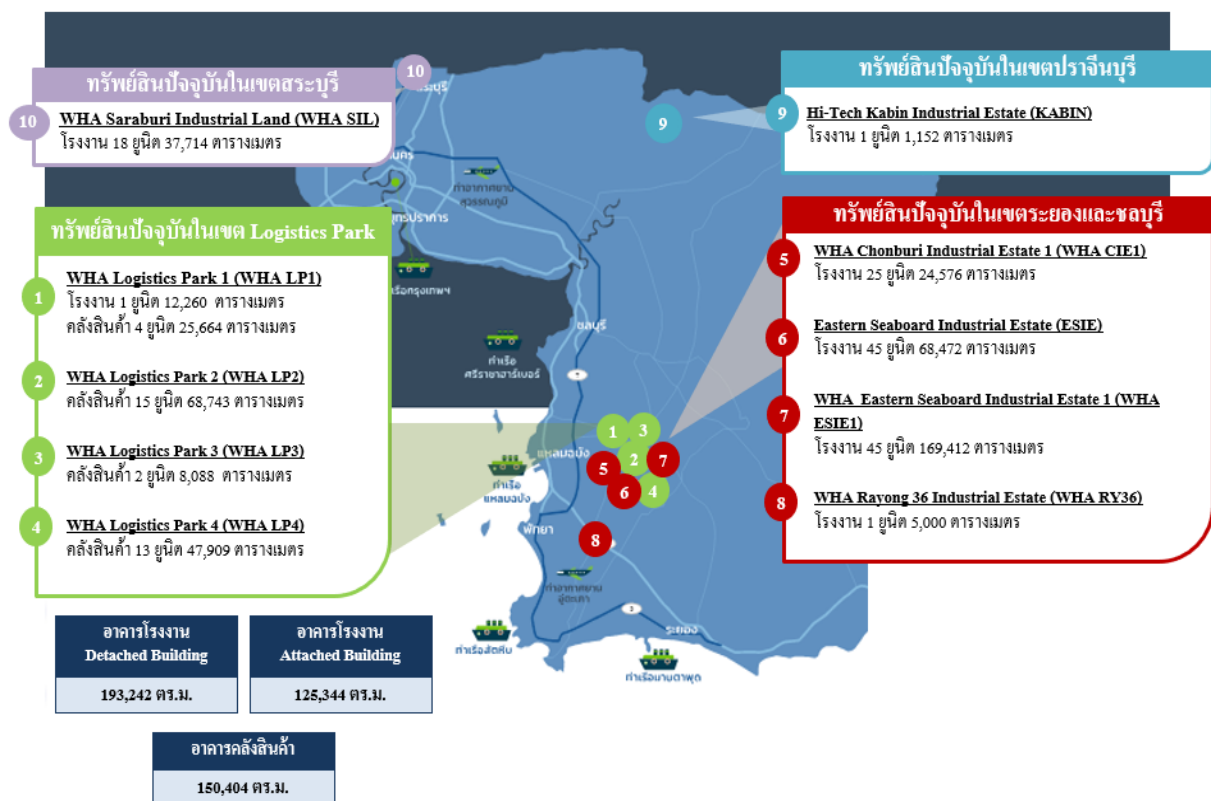
ปี 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 15 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ปี 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เพื่อเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคงขึ้น อีกทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่า อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม โดยการลงทุนในรูปแบบการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ในอาคาร วันที่ 27 ธันวาคม 2565 จำนวน 14 ยูนิตด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 48,186 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดปราจีนบุรี

ปี 2567 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 10 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 40,172 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 170 ยูนิต โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 468,990 ตารางเมตร ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และปราจีนบุรี

แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



2.4.2 ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน

1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ อีกทั้งในบางพื้นที่ยังมีพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมที่ผู้เช่าสามารถต่อขยายได้ในอนาคตโดยไม่ต้องปรับโครงสร้างของอาคารเพื่อตอบสนองการเติบโตของธุรกิจ ขนาดของอาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,500 – 6,000 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 60 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 70 – 124 เมตร สำหรับพื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตัน ต่อตร.ม.

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



2) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building

อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กึ่งแบ่งร่วมกับผู้เช่ารายอื่น อาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 500 – 2,500 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 12 – 48 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 24 – 72 เมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตันต่อ ตร.ม. ตัวอาคารมีประตูชุดเตอร์สูง ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออกของรถบรรทุก ชั้นลอยสามารถนำมาใช้เป็นสำนักงานได้พร้อมสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



3) อาคารคลังสินค้าให้เช่า

คลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready – Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารคำนึงถึงระยะห่างของช่องเสา โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 34 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 96 – 118 เมตร พื้นอาคารมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 5.0 ตันต่อตร.ม. และเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออก ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก ซึ่งอาคารคลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



2.4.3 รายละเอียดทรัพย์สิน

1) แยกตามประเภททรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี			
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 320 ไร่ 3 งาน 96.73 ตร.วา	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 100 ไร่ 1 งาน 4.77 ตร.วา
	สิ่งปลูกสร้าง	136 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 318,586 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	34 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 150,404 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	จำนวน 45 ยูนิต (169,412 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 32 ยูนิต (145,580 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 13 ยูนิต (23,832 ตร.ม.)	ดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	จำนวน 4 ยูนิต (25,664 ตร.ม.)
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 45 ยูนิต (68,472 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 6 ยูนิต (28,102 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 39 ยูนิต (40,370 ตร.ม.)	ดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	จำนวน 15 ยูนิต (68,743 ตร.ม.)
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	จำนวน 25 ยูนิต (24,576 ตร.ม) Detached Building จำนวน 1 ยูนิต (3,360 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 24 ยูนิต (21,216 ตร.ม.)	ดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	จำนวน 2 ยูนิต (8,088 ตร.ม.)
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,072 ตร.ม.		
	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	จำนวน 18 ยูนิต (37,714 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 3 ยูนิต (11,200 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 15 ยูนิต (26,514 ตร.ม.)	ดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	จำนวน 13 ยูนิต (47,909 ตร.ม.)
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 14,861 ตร.ม.		
	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	จำนวน 1 ยูนิต (1,152 ตร.ม.) เป็นโรงงาน Attached Building จำนวน 1 ยูนิต (1,152 ตร.ม.)		
	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	จำนวน 1 ยูนิต (12,260 ตร.ม.) เป็นโรงงาน Attached Building จำนวน 1 ยูนิต (12,260 ตร.ม.)		
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36	จำนวน 1 ยูนิต (5,000 ตร.ม.) เป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 1 ยูนิต (5,000 ตร.ม.)			
อายุอาคารเฉลี่ย ^{1/} (ปี)	12.95		11.53	
	12.66			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

แบบ 56-REIT1

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน				วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน	มูลค่ายุติธรรม ¹ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตาม มาตรฐานบัญชี ² (บาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่า สินทรัพย์สุทธิ (%)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)					
โรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	193-0-73.06	169,412	45	68,419	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565, 4 ธ.ค. 2567	5,521,685,547	5,190,700,000	5,182,392,598	58.90
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง (ESIE)	56-0-82.4	68,472	45	30,082	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 27 ธ.ค. 2565	2,159,006,949	2,027,600,000	2,023,404,823	23.00
นิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	26-0-26.27	24,576	25	9,072	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	772,758,004	719,400,000	718,729,558	8.17
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	32-0-16	37,714	18	14,861	4 ม.ค. 2561, 24 ธ.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563	1,097,562,840	981,900,000	978,694,458	11.12
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	0-2-56.5	1,152	1	-	27 ธ.ค. 2565	27,611,129	27,100,000	27,100,000	0.31
นิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RY36)	5-1-23	5,000	1	-	4 ธ.ค. 2567	147,311,637	158,600,000	158,600,000	1.80
ฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	7-2-19.5	12,260	1	-	4 ธ.ค. 2567	329,930,772	320,700,000	320,700,000	3.64
รวม	320-3-96.73	318,586	136	122,434					
คลังสินค้า									
ฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	15-3-27.5	25,664	4	9,936	23 พ.ย. 2559, 27 ธ.ค. 2565	664,110,216	648,100,000	647,289,108	7.36
ฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	50-1-79.27	68,743	15	28,440	23 พ.ย. 2559, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	1,789,451,529	1,732,500,000	1,732,434,694	19.69
ฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	4-3-92.0	8,088	2	-	4 ธ.ค. 2567	176,988,398	209,600,000	209,600,000	2.38
ฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	29-0-6	47,909	13	18,838	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	1,201,593,736	1,211,700,000	1,210,997,671	13.76
รวม	100-1-4.77	150,404	34	57,214					
รวม	421-1-1.50	468,990	170	179,648		13,888,010,757	13,227,900,000	13,209,942,910	150.13
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568								8,799,057,145	100.00

หมายเหตุ ¹ มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)

² มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า

2) แยกตามรายทรัพย์สิน

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเข้าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17029	4	2	82.08	17.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17028	4	2	82.08	17.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.21	11,476	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	17031	12	0	67.10	16.33	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17035	6	0	92.40	12.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17036	7	2	60.80	13.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.27A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17015	4	1	96.40	16.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17013	7	3	74.80	12.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.30	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23066	3	3	51.82	13.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23064	10	1	6.50	14.35	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย พร้อมตาดฟ้า จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23063	10	1	6.50	12.96	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170696, 26783	5	3	66.20	13.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้ง แปลง และแบ่งเช่า 170696)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170697, 26784	5	1	78.36	13.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้ง แปลง และแบ่งเช่า 26784)	สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26785	5	0	9.30	13.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26786	5	0	71.80	13.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26789	3	3	1.52	13.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26796	7	1	94.00	12.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26797	5	1	23.00	13.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49 ส่วนขยาย	1,536	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	26797	1	3	79.00	9.48	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29716	6	1	19.20	12.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29717	6	1	19.20	11.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	G.09	4,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	25118	5	0	6.31	13.29	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	175591	4	3	48.80	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B.18-4	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	29738	4	1	42.3	12.56	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B.18-5	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	29739	4	1	42.4	12.56	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11 Exp.	2,400	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	17029	2	1	58.82	3.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17938	12	0	7.90	14.60	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	M.07	2,936	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	8877	3	3	11.00	22.58	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26731	5	0	84.00	12.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-3	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	26731	4	0	80.00	12.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-1	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	50513	6	0	40.00	12.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
31	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-2	2,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	50514	4	0	32.00	12.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93C	4,720	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค.61	50690	6	3	50.00	13.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)	Z.62+ Z.62B	3,360	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	52626, 234134	6	0	31.60	5.29	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ27B	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	19278	4	1	87.20	16.73	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ28	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	17014	6	3	21.62	12.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D45	3,372	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26792	4	2	6.00	13.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D46	3,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26793	4	2	33.90	13.29	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D47	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26795, 170699	4	1	72.20	12.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H04	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	175592	4	3	55.20	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B.18-3	3,760	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	29737	4	1	58.00	12.56	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	FZ.1/2	4,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	10734	4	2	63.50	21.04	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-2	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	26731	4	2	60.00	12.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RY36)	J11-2	5,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	92750	5	1	23	3.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Detached Building			193,242				242	3	97.81			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A3 ¹	1,366	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	2	70.00	24.41	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A4 ¹	1,582	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	3	60.00	22.35	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.6	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.9	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.11	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.12	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.13	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.14	972	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	7.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.15	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	62.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.16	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	62.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.18	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.19	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.20	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.21	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.22	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.24	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	16.00	13.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-4	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-5	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	89.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-6	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-7	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	8.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-8	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-9	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	8.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-10	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-11	558	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	12.50	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-12	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	12.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-03	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	86.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-04	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-05	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-06	1,836	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-07	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	86.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-01	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	52.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-02	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	88.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-07	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	1	89.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-09	1,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	25.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 08	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 10	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 12	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 02	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 04	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 06	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
44	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 14	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
45	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 05	2,484	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	1	31.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
46	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 03	3,132	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	3	29.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
47	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 01	3,168	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	3	38.00	11.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
48	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01A	2,376	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1	1	46.75	12.12	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
49	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01B	2,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1	0	56.75	12.12	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
50	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H01C	2,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	4 ธ.ค. 67	248724	1	0	56.75	12.12	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
51	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55A	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	62.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
52	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55B	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	8.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
53	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55C	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	8.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
54	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55D	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	62.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
55	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55E	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
56	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55F	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
57	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55G	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
58	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55H	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z55		-	23 พ.ย. 59	52833, 52834	2	2	8.70	-	สิทธิการเช่า	-
59	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
60	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
61	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
62	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
63	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
64	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59F	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
65	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59G	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
66	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59H	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
67	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59I	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	13.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z59 -		-	23 พ.ย. 59	52837	6	0	40.60	-	สิทธิการเช่า	-
68	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90924	0	1	89.00	12.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
69	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90925	0	2	52.00	12.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
70	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-01	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	89.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
71	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-02	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	89.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
72	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-03	1,224	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	70.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
73	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-01	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	88.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
74	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3C-05	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	88.00	12.09	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
75	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	2	52.00	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
76	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
77	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
78	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
79	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27E	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	13.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
80	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	52681	0	3	60.00	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
81	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93E	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	40.00	13.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
82	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93F	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	40.00	13.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
83	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6B	516	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง (5หน่วย)	14 ธ.ค.63	90909	0	1	12.50	11.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
84	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6C	516	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง (5หน่วย)	14 ธ.ค.63	90909	0	1	12.50	11.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
85	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B6E	660	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง (5หน่วย)	14 ธ.ค.63	90909	0	1	40.62	11.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
86	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค.63	90924	0	2	61	12.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
87	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	142/2	4,662	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค.63	27145, 55384	2	3	13.75	12.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
88	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	142/4	5,040	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค.63	27145, 55384	3	0	8.25	12.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
89	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B.6A	660	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	90909	0	1	38.75	11.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
90	โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	18-1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	85482	0	2	56.5	12.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
91	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K.13C-01	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	30376	0	3	66.75	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
92	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K.13C-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	30376	0	3	66.75	12.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
93	โครงการดับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A3	12,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	4 ธ.ค. 67	211621	7	2	19.5	11.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building			125,344				77	3	98.92			

"จัดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้กับ HPF

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัพย์สินประเภทคลั่งสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลั่งสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211621	8	0	45.00	11.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211622	2	1	30.00	12.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
8	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
9	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอยยยจำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	12.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง WHA LP2-A		-	23 พ.ย. 59	193985	8	2	40.50	-	-	-
10	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	11.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	11.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	11.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	11.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
14	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	D01B-6	4,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ธ.ค. 67	182822	2	1	96	12.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA LP 3)	D01B-8	4,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ธ.ค. 67	182822	2	1	96	12.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	3	75.25	12.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	0	3	90.00	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	1	3	72.50	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	2	3	43.75	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
23	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	1	0	77.50	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C2	3,802	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	9197	2	0	90.50	12.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D1	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	473, 9198	2	0	88.00	12.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B10	5,124	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง 4 ห้อง	14 ธ.ค. 63	229436	3	0	55.52	5.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D3	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	14 ธ.ค. 63	473	2	1	27.75	12.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.12	4,314	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	2	2	48.50	5.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.14	5,214	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	3	0	73.50	5.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.16	3,095	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	1	3	43.75	5.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
31	โครงการฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.3	3,885	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	211634	2	1	48.75	12.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.4	4,959	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	211634	3	0	3.75	12.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D.2	5,165	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	473	3	0	55.25	12.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการฉบับลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A.5	5,262	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	9198, 9199	3	0	85.50	12.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า			150,404				100	1	4.77			
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า			468,990				421	1	1.50			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.4.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์

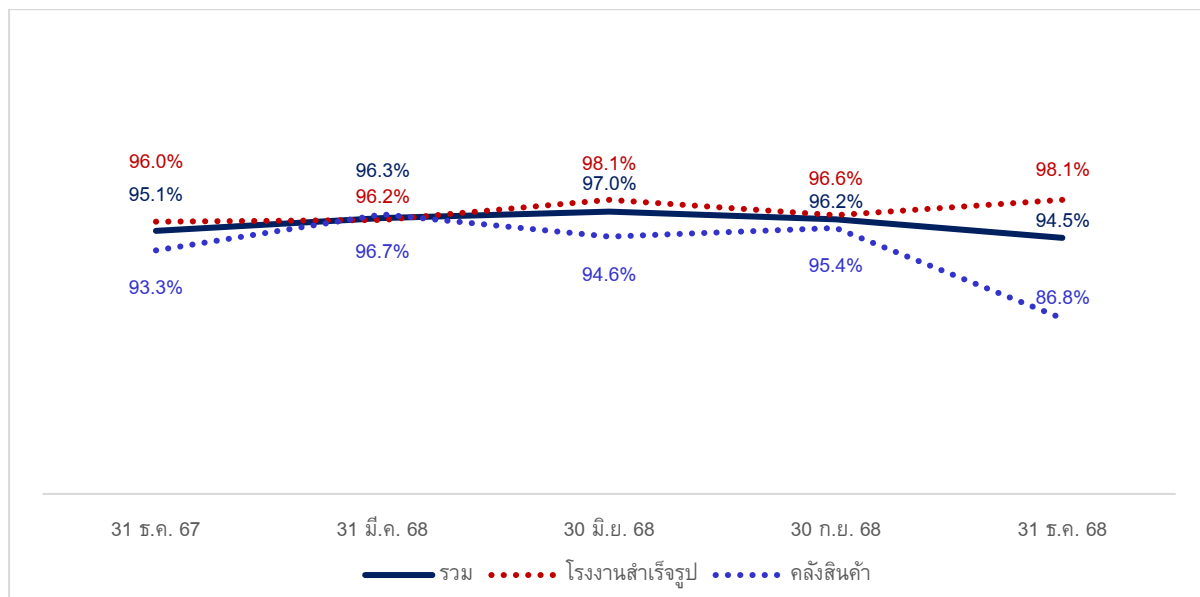
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

2.5.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

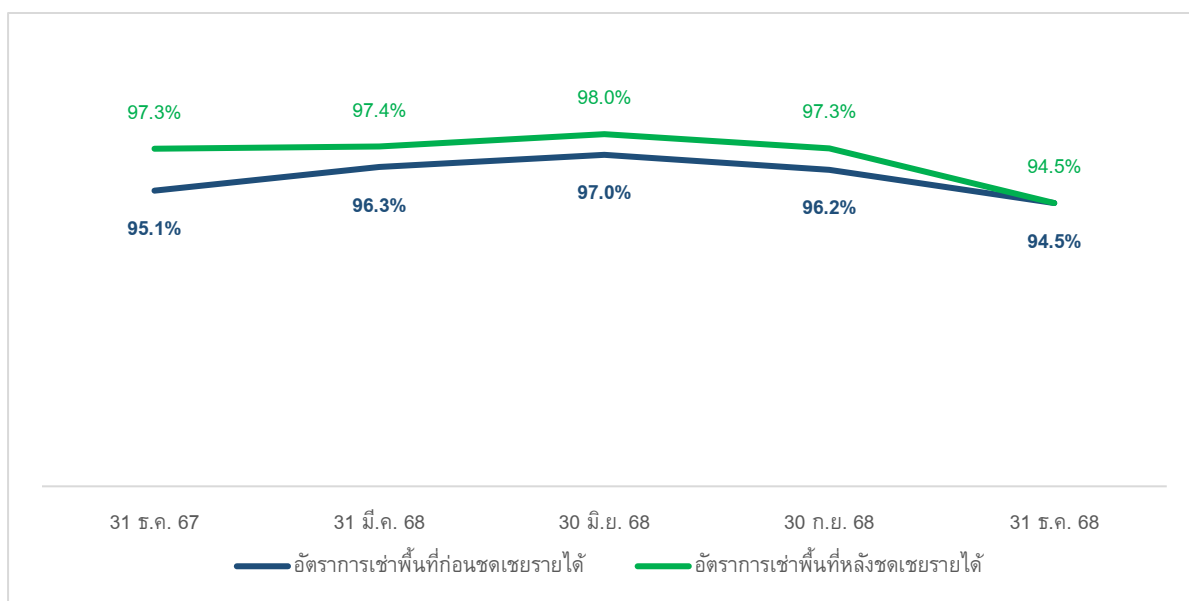
กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- 1) รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- 2) รายได้ค่าบริการรายเดือน เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ การบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

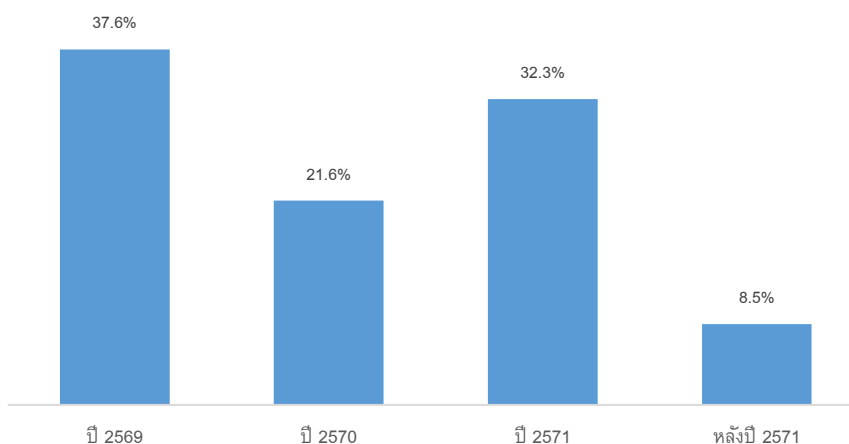
อัตราการเช่าพื้นที่ก่อน WHA WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า (ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวม)



อัตราการเช่าพื้นที่ก่อนและหลัง WHA WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า (ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวม)



การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า (อัตราส่วนคำนวณจากรายได้)



2.5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

1. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิคเตอร์เรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("WHAID") หรือบริษัทย่อย ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และเป็นผู้ชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า หรืออัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า¹ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

ลำดับ	รอบการเช่าลงทุน	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่รับประกัน (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ
1	เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ¹ (พื้นที่หลังคา)	WHA SIL	7,197	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	15 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สิน
2	เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ³	WHA ESIE1, WHA RY36, WHA LP1, WHA LP3	40,172	เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ	3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สิน

หมายเหตุ ¹กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2561

³กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สี่ ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.10 (7) และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของ WHAIR <https://www.wha-ir.com/prospectus>

2. การรับประกันรายได้จากผู้ประกันรายได้

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่		
(หน่วย:ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	ผลต่าง
รายได้จากสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าอาคาร	27.45	18.33	(9.12)
รายได้จากสัญญาเช่า และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร	0.27	0.29	0.02

3. การวิเคราะห์เกี่ยวกับความสามารถทางการเงินของ WHA

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) เป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของ WHA สำหรับปี 2566 – 2568 จากงบการเงินฉบับตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
(หน่วย:ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
รายได้รวม ¹	17,014.60	14,352.28	18,231.83
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	7,652.19	7,157.14	7,426.43
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	4,425.74	4,359.37	5,135.03
กำไรสุทธิ	5,049.59	4,801.67	5,535.73

หมายเหตุ:¹ รายได้รวม หมายถึง รายได้จากการขายและการให้บริการ รายได้อื่น และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม ณ วันที่		
(หน่วย:ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์รวม	90,224.95	101,541.14	101,403.63
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ¹	44,926.89	52,339.33	53,084.31
หนี้สินรวม	52,902.53	63,030.34	60,804.19
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	33,487.38	34,831.52	36,910.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น	37,322.42	38,510.80	40,599.44

หมายเหตุ:¹ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า รายได้รอการตัดบัญชี และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจการดำเนินงาน	4,998.27	2,925.98	1,322.97
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจการการลงทุน	(3,767.25)	(5,049.93)	(3,430.58)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจการจัดหาเงิน	(1,914.43)	3,853.84	(2,490.45)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(683.41)	1,729.89	(4,598.06)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7,148.08	6,449.89	8,176.12
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(14.78)	(3.66)	(17.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	6,449.89	8,176.12	3,560.55

หมายเหตุ: งบการเงินรวมข้างต้นได้รับการตรวจสอบโดย นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552 บงงบการเงินสำหรับงวดปี 2566-2567 และนางวรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9548 บงงบการเงินสำหรับงวดปี 2568 จากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
อัตราทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.28	1.50	1.43
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.20	1.36	1.31
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.42	1.64	1.50
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ¹	7.87	7.46%	7.32%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ³	19.04	18.88%	18.77%
อัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ร้อยละ)	26.01	30.37%	28.17%

หมายเหตุ¹ อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)

² คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีตามสัดส่วนเสมือนทั้งปี

³ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เฉลี่ย)

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2566

รายได้รวมในปี 2566 เท่ากับ 14,874.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,145.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.35 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 746.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.67 จากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้า 239.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.17 และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ 159.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.87 จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า

กำไรขั้นต้นในปี 2566 เท่ากับ 6,907.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 771.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.56 ทั้งนี้ WHA มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 46.44 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 44.70 เนื่องจาก อัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนที่ต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2566 เท่ากับ 2,104.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.19 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ WHA มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 14.15 ลดลงจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 14.44 เนื่องจาก อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ ในปี 2566 WHA มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า 1,495.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 910.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 155.52 ด้วยเหตุนี้ จากผลประกอบการของWHA ที่มีแนวโน้มดีขึ้น แม้ว่าต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยส่งผลให้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 4,425.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 26.01 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่เท่ากับ 4,045.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 25.99 ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าWHA สามารถดำเนินธุรกิจได้เป็นอย่างดีด้วยผลกำไรสุทธิที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

ฐานะทางการเงินรวมของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 WHA มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 90,224.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,922.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.55 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 86,302.14 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมสามารถแบ่งเป็น สินทรัพย์หมุนเวียนรวมเท่ากับ 19,294.54 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 6,449.89 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 11,310.48 ล้านบาท ขณะที่ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม เท่ากับ 70,930.42 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ ค่าความนิยมเท่ากับ 17,575.05 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 14,648.84 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 12,394.69 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 WHA มีหนี้สินรวมเท่ากับ 52,902.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,212.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.36 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 50,690.33 ล้านบาท โดยในระหว่างปี WHA ได้มีการออกหุ้นกู้ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ทั้งนี้ หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 44,926.89 ล้านบาท และ เจ้าหนี้การค้าและ เจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 3,636.67 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 WHA มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 37,322.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,710.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.80 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 35,611.81 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นผลมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของ WHA ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 WHA มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.42 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่คงที่เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.20 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่เท่ากับ 1.24 เท่า

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 WHA มีภาระผูกพันรายการจ่ายฝ่ายทุนซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินรวมจำนวน 4,549.63 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย การซื้อที่ดินจำนวน 2,470.71 ล้านบาท การก่อสร้างคลังสินค้าและอาคารสำนักงานจำนวน 828.65 ล้านบาท และการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 1,250.27 ล้านบาท นอกจากนี้ WHA ยังมีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารในนามของกลุ่มกิจการและบริษัทรวมจำนวน 825.32 ล้านบาท

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2567

รายได้รวมสำหรับปี 2567 เท่ากับ 14,352.28 ล้านบาท ลดลง 2,662.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.65 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4,025.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.41 ซึ่งมาจากการลดลงของจำนวนยอดโอนที่ดิน และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและส่วนแบ่งกำไร การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ 413.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.86 จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า ตลอดจนรายได้เพิ่มเติมจากการให้เช่าของธุรกิจ Green Logistics และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้า 72.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.28

กำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 เท่ากับ 6,120.14 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 787.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.40 ทั้งนี้ WHA มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมสำหรับปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 53.99 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 46.44 เนื่องจาก อัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนที่ต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับปี 2567 เท่ากับ 1,969.76 ล้านบาท ลดลง 134.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.40 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของการโอนที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง

ทั้งนี้ ปี 2567 WHA มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า 1,736.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 240.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.09 อย่างไรก็ดี จากผลประกอบการของ WHA ที่มีการลดลงจากรายได้จากการ

ขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยส่งผลให้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 4,359.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 30.37 ลดลงจากปีก่อนหน้าที่เท่ากับ 4,425.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 26.01 ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า WHA สามารถดำเนินธุรกิจได้เป็นอย่างดีด้วยผลกำไรสุทธิที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

ฐานะทางการเงินรวมของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 WHA มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 101,541.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,316.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.54 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 90,224.95 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมสามารถแบ่งเป็น สินทรัพย์หมุนเวียนรวมเท่ากับ 26,543.04 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 8,176.12 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 16,346.01 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม เท่ากับ 74,998.10 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ ค่าความนิยมเท่ากับ 17,575.05 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทรวมเท่ากับ 14,424.72 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 14,262.10 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 63,030.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,127.81 ล้านบาท จาก 52,902.53 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินมาจากการที่บริษัทฯ มีการจัดหาเงินเพื่อรองรับการ ขยายตัวของบริษัทฯ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพิ่มขึ้น 0.11% จาก 3.16% ณ สิ้นปี 2566 เป็น 3.27% ณ สิ้นปี 2567 ทั้งนี้ หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 52,339.33 ล้านบาท และ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 5,870.64 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 WHA มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 38,510.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,188.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.18 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 37,322.42 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 WHA มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.64 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 1.42 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.36 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่เท่ากับ 1.20 เท่า

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 WHA มีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินรวมจำนวน 1,890.76 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย การซื้อที่ดินจำนวน 19.36 ล้านบาท การก่อสร้างคลังสินค้าและอาคารสำนักงานจำนวน 363.70 ล้านบาท และการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 1,507.70 ล้านบาท นอกจากนี้ WHA ยังมีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารในนามของกลุ่มกิจการและบริษัทรวมจำนวน 1,351.45 ล้านบาท

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2568

รายได้รวมในปี 2568 เท่ากับ 18,231.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,879.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.03 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 3,458.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.58 จากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดินและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ 370.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.21 จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่า และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้า 101.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.47

กำไรขั้นต้นในปี 2568 เท่ากับ 7,430.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,310.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.41 ทั้งนี้ WHA มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่อรายได้รวมในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 48.68 ลดลงจากปี 2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 53.99 เนื่องจาก อัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนที่สูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2568 เท่ากับ 2,495.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 523.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.53 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการโอนที่ดินและการตั้งสำรองของธุรกิจโมบิลิตี้ (Mobility Business) เนื่องจากมีข้อพิพาททางกฎหมายในสัญญาเช่าของลูกค้าบางราย และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้น

ทั้งนี้ WHA มีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 16.35 ลดลงจากปี 2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 17.40 เนื่องจาก อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ ในปี 2568 WHA มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า 1,799.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.66 ด้วยเหตุนี้ ทำให้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 5,135.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 28.17 เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่เท่ากับ 4,359.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 30.37 ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า WHA สามารถดำเนินธุรกิจได้เป็นอย่างดีด้วยผลกำไรสุทธิที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

ฐานะทางการเงินรวมของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 101,403.63 ล้านบาท ลดลง 137.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.14 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 101,541.14 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมสามารถแบ่งเป็น สินทรัพย์หมุนเวียนรวมเท่ากับ 25,423.53 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 3,560.55 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 19,614.94 ล้านบาท ขณะที่ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม เท่ากับ 75,980.09 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ ค่าความนิยมเท่ากับ 17,575.05 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 14,077.68 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 13,763.88 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีหนี้สินรวมเท่ากับ 60,804.19 ล้านบาท ลดลง 2,226.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.53 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 63,030.34 ล้านบาท เนื่องจากจากการลดลงของรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ดิน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ลูกค้า และรับรู้เป็นรายได้จากการขายที่ดิน ทั้งนี้ หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 53,084.31 ล้านบาท และ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 2,947.10 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 40,599.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,088.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.42 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 38,510.80 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นผลมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของ WHA ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.50 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ลดลงเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.31 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่เท่ากับ 1.36 เท่า

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งไม่ได้รับรู้ในงบการเงินรวมจำนวน 1,989.22 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย การซื้อที่ดินจำนวน 19.36 ล้านบาท การก่อสร้างคลังสินค้าและอาคารสำนักงานจำนวน 435.71 ล้านบาท และการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปและระบบสาธารณูปโภค จำนวน 1,534.16 ล้านบาท นอกจากนี้ WHA ยังมีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารในนามของกลุ่มกิจการและบริษัทรวมจำนวน 1,355.50 ล้านบาท

อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHA มีภาระในการชำระค่าเช่าพื้นที่ รวมจำนวนประมาณ 18.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 1.88 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

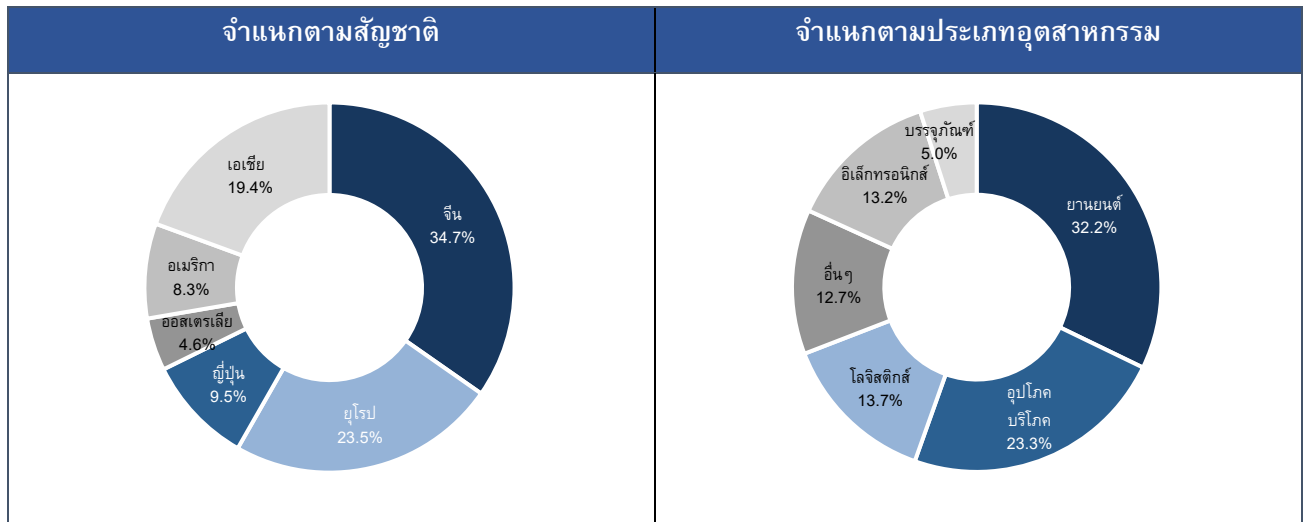
หากพิจารณาความสามารถของ WHA ที่จะจ่ายชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น จากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีนิติบุคคล ตามข้อมูลจากงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 7,426.43 จะเห็นว่า WHA มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี เพียงพอในการชำระภาระทางการเงินดังกล่าว นอกจากนี้ WHA มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1.31 เท่า ซึ่งจะเห็นได้ว่า WHA ยังคงมีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่มั่นคง

นอกจากนี้ WHA ได้รับ Credit Rating ระดับ A- จากการจัดอันดับเครดิตโดย Tris Rating ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568 จึงคาดว่า WHA จะมีความสามารถทางการเงินเพียงพอในการปฏิบัติตามสัญญาที่ให้ไว้แก่กองทรัสต์

2.5.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

1) รายละเอียดของผู้เช่า¹



หมายเหตุ ¹ คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อรายได้รวม

2) ข้อมูลผู้เช่าตามสัดส่วนรายได้ 10 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Saffron Living Co., Ltd.	8.6%	2571	จีน	อุปโภคบริโภค
2	DHL Supply Chain Co.,Ltd	4.2%	2570	เยอรมัน	โลจิสติกส์
3	Supreme Fostreon (Thailand) Co.,Ltd/ ¹	3.6%	2569, 2570	อินเดีย	ยานยนต์
4	Vexcel Packaging (Thailand) Co., Ltd.	3.4%	2570	ไทย	บรรจุภัณฑ์
5	Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd.	3.0%	2577 ²	อเมริกัน	อุปโภคบริโภค
6	Windmoeller & Hoelscher Asia Pacific Co., Ltd.	2.8%	2571	เยอรมัน	เครื่องจักร
7	ZF Lemforder (Thailand) Co.,Ltd	2.6%	2569	เยอรมัน	ยานยนต์
8	Nobo Automotive System (Thailand)Co.,Ltd.	2.3%	2570	จีน	ยานยนต์
9	Gempack Asia Limited	2.3%	2574	ออสเตรเลีย	อุปโภคบริโภค
10	Top Link Industrial (Thailand) Co., Ltd.	2.2%	2569	ฮ่องกง	อิเล็กทรอนิกส์
รวม		34.9%			

หมายเหตุ

¹ เดิมชื่อ Supreme Feltol (Thailand) Co., Ltd.

² Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd. รวม Commit to renew 3+3 (1 มีนาคม 2571 – 28 กุมภาพันธ์ 2577)

2.5.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่าง ๆ และได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมที่รับจากการบริหารให้กับบุคคลอื่น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุใน หัวข้อ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์

2.6 การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHAIR เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคลของกองทรัสต์ WHAIR โดยจะช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายบุคคลของกองทรัสต์ WHAIR ดีขึ้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด และ ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) รวมจำนวน 4,782 ล้านบาท ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

(1) กู้จากธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย

ผู้ให้กู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 1,885 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 4 ปี และ 5 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์บางส่วนไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

(2) กู้จากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 1,865 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิม) วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 311 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4)
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา วงเงินกู้ที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 และ 5 ปี วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายเดือนและรายไตรมาส ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์บางส่วนไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ โดยมูลค่าหลักประกันตลอดอายุสัญญามีมูลค่ามากกว่า 2 เท่า ของยอดคงค้างสินเชื่อ ณ เวลาใดๆ 2) การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า / การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt/Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า

(3) กู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 410 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่าที่ดิน โรงงาน และ อาคาร คลังสินค้า ของ โครงการ เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของผู้กู้ที่มีอยู่กับผู้ให้กู้; และ 2) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่ผู้เช่าบนหลักประกันของธนาคารเฉพาะสิทธิการเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปีขึ้นไป; และ 3) โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่ผู้กู้ได้เอาประกันภัยต่างๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

(4) กู้จากธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

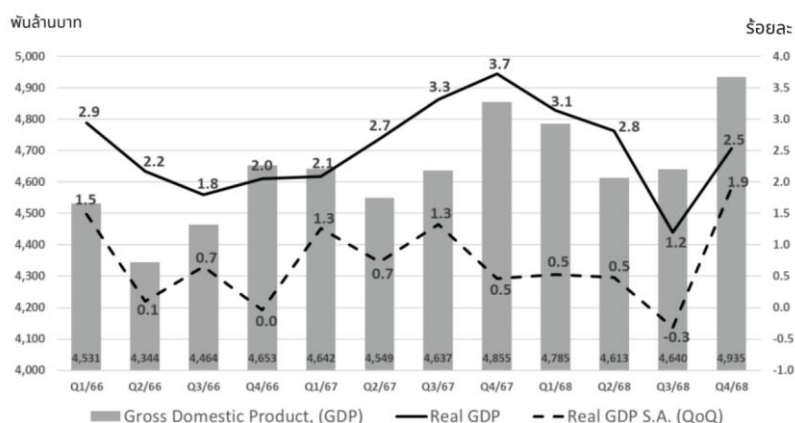
ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 311 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปีนับจากวันที่ในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่าที่ดิน โรงงาน และ อาคาร คลังสินค้าของโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของผู้กู้ที่มีอยู่กับผู้ให้กู้; และ 2) จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่ผู้เช่าทบทวนหลักประกันของธนาคารเฉพาะสิทธิการเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปีขึ้นไป; และ 3) โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่ผู้กู้ได้เอาประกันภัยต่างๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Funded Interest Bearing Debt/Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Net Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 7.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

โดยเมื่อรวมวงเงินกู้ทั้งหมด จะทำให้กองทรัสต์มีเงินกู้ระยะยาวรวม 4,782 ล้านบาท คิดเป็นประมาณ 34.41% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งระดับหนี้สินยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2568

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีแรงขับเคลื่อนจากทางภาคการผลิตและภาคบริการ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิต การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน การก่อสร้าง การขนส่งและคลังสินค้า รวมถึงธุรกิจค้าปลีก ด้านการใช้จ่าย อุปสงค์ภายในประเทศปรับตัวดีขึ้นจากการบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้าและบริการชะลอตัวลง และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2568 ร้อยละ 1.9 (%QoQ_SA) สำหรับภาพรวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

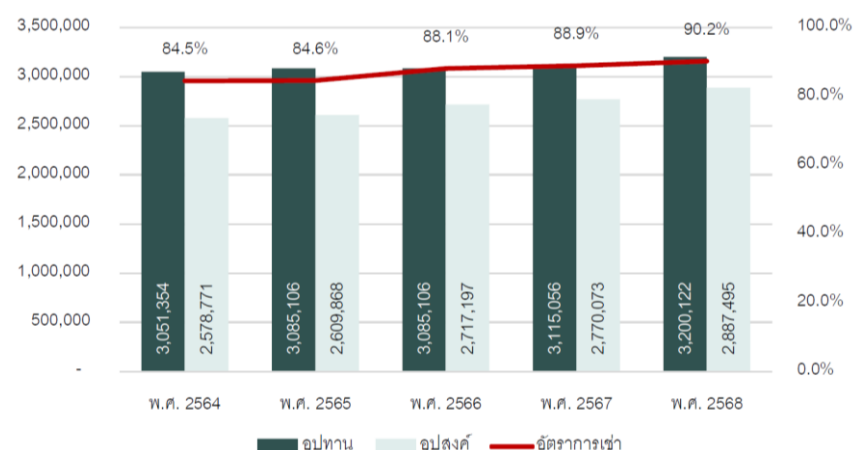
แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีค่ากลางที่ร้อยละ 2.0 ทั้งนี้ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะเติบโตร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ -0.3 ถึง 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดคาดว่าจะเกินดุลคิดเป็นร้อยละ 2.4 ของ GDP

3.2 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

3.2.1 สภาพตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2568

1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568

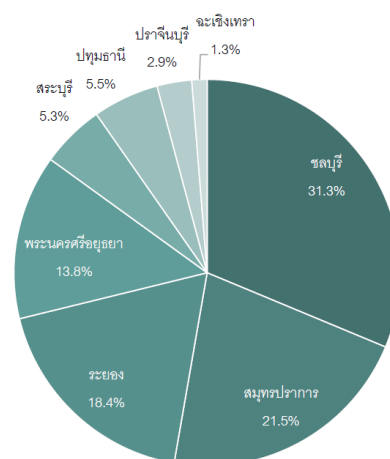


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,200,122 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2568 มีอุปทานใหม่เพิ่มเติม 85,066 ตารางเมตร โดยจะเป็นบริเวณ จังหวัดชลบุรี ระยอง และปทุมธานี

อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.3 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.5 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.4 ของอุปทานทั้งหมด

อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2568

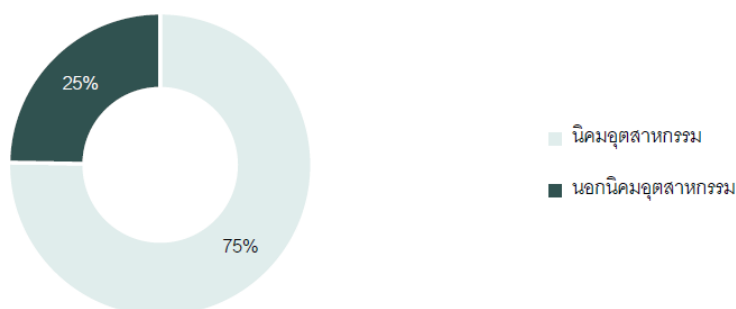


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,887,495 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,200,122 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 117,422 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่ร้อยละ 90.2 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ ร้อยละ 1.3

ในส่วนอุปสงค์เช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2568 คือ บริเวณจังหวัด ชลบุรี มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 920,140 ตารางเมตร รองลงมาคือบริเวณ สมุทรปราการ 659,214 ตารางเมตร

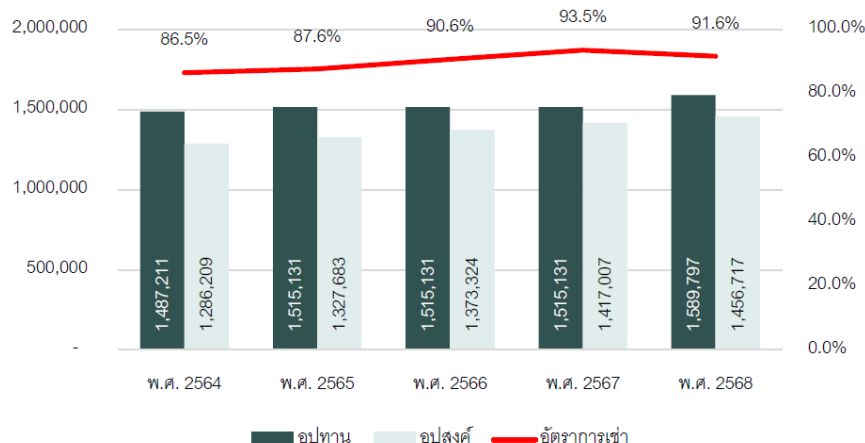
อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี และระยอง

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัด ชลบุรีและระยอง พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

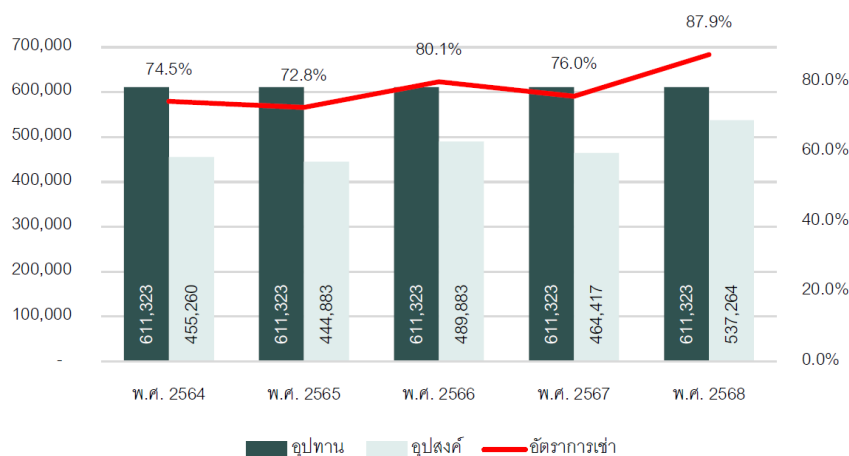
ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,589,797 ตารางเมตร พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 74,666 ตารางเมตร จาก พ.ศ. 2567 ทั้งในจังหวัดชลบุรี และระยอง โดยพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดชลบุรี ร้อยละ 63 ในส่วนของจังหวัดระยองอยู่ที่ร้อยละ 37 และพบอุปทานใหม่ของโรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดชลบุรีเพิ่มขึ้น 44,194 ตารางเมตร และในจังหวัดระยองเพิ่มขึ้น 30,472 ตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 1,456,717 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 1,589,797 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 91.6 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่มีการปรับตัวลดลงจากเดิมในปี พ.ศ. 2567 ที่อัตราการเช่าร้อยละ 93.5 เนื่องจากจำนวนอุปทานเพิ่มสูงขึ้น ค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take-up) อยู่ที่ปีละประมาณ 39,735 ตารางเมตร

แนวโน้มตลาดโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่ ชลบุรี และ ระยอง ยังคงมีทิศทางเชิงบวกในระยะกลางถึงยาว โดยแรงหนุนหลักมาจากการเป็นแกนกลางของ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และ ความได้เปรียบด้านโลจิสติกส์จากความใกล้ชิดกับ ท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งรองรับการนำเข้า-ส่งออกในระดับประเทศและภูมิภาค ส่งผลให้พื้นที่ยังคงเหมาะสมสำหรับการตั้งฐานการผลิตที่มุ่งเน้นตลาดส่งออก และซัพพลายเชนระดับสากล ในช่วงหลัง ทิศทางการพัฒนาอุปทานใหม่มีความชัดเจนมากขึ้น โดยผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับโครงการแบบ Built-to-Suit เพื่อตอบโจทย์ความต้องการเฉพาะด้านเทคนิค มาตรฐาน ESG และระบบสาธารณสุขที่รองรับกระบวนการผลิตขั้นสูง ขณะเดียวกัน โรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factory) ยังคงมีบทบาท โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ผลิตที่ต้องการเริ่มดำเนินการได้รวดเร็ว หรืออยู่ในช่วงขยายสายการผลิตเพิ่มเติม

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณสระบุรีและอยุธยา

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

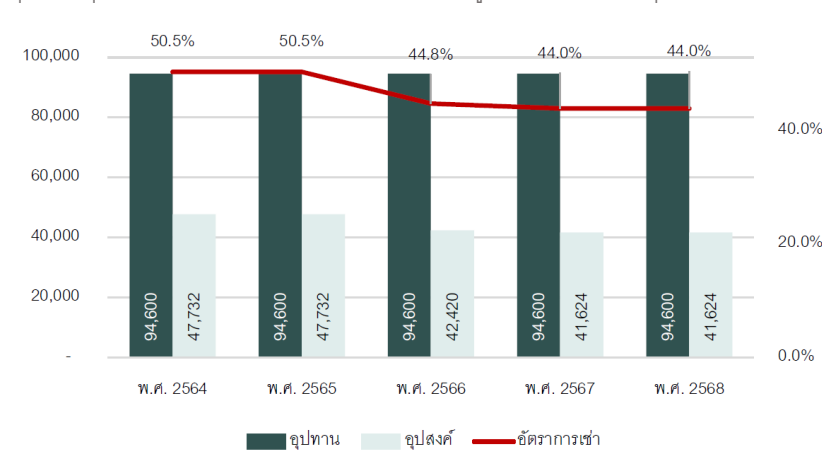
จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นอีกหนึ่งฐานการผลิตสำคัญ เนื่องจากมีนิคมอุตสาหกรรมจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และนิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร ซึ่งทำให้ความต้องการโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่นี้ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะโรงงานที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทดแทน น้ำมันเชื้อเพลิง โรงงานอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานผลิตอาหาร และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ ส่วนจังหวัดสระบุรีเป็นฐานการผลิตในอุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมการเกษตร อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมอาหาร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร โดยไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นในพื้นที่นี้ ส่วนใหญ่ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา คิดเป็นร้อยละ 72 ขณะที่จังหวัดสระบุรีมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปเพียงร้อยละ 28 และมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 537,264 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 87.9 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ที่ร้อยละ 76 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 17,221 ตารางเมตร

ณ ปัจจุบัน ตลาดโรงงานสำเร็จรูปใน พระนครศรีอยุธยา และ สระบุรี มีแนวโน้มทรงตัวถึงเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยแรงหนุนหลักมาจากการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและการเชื่อมต่อกมนาคมบริเวณวังน้อยที่เอื้อต่อธุรกิจโลจิสติกส์และสินค้าอุปโภคบริโภค อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ส่วนใหญ่ยังเป็นกลุ่มกระจายสินค้าและอุตสาหกรรมเบา ทำให้ความต้องการคลังสินค้ามีสัดส่วนสูงกว่าโรงงาน ขณะที่อุปทานโรงงานใหม่มักเป็นรูปแบบ Built-to-Suit ภายในนิคมอุตสาหกรรมตามข้อกำหนดผังเมืองที่จำกัดพื้นที่พัฒนา โดยเฉพาะในอยุธยาที่ไม่ค่อยเห็นการขยายตัวของโรงงานใหม่มากนักจากข้อจำกัดด้านที่ดินและโซนอุตสาหกรรม ส่วนสระบุรียังเผชิญแรงกดดันจากการแข่งขันและการตัดสินใจชะลอการลงทุนของผู้ประกอบการบางราย ส่งผลให้ภาพรวมตลาดเติบโตอย่างระมัดระวังมากกว่าการขยายตัวเชิงรุก

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ปราชินบุรี

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดปราชินบุรี พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณจังหวัดปราชินบุรี ถือเป็นอีกฐานการผลิตที่มีการตั้งของนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งเน้นที่อุตสาหกรรมยานยนต์ และ อิเล็กทรอนิกส์ ตั้งแต่ ปลายปี พ.ศ. 2563 ถึง ปัจจุบัน อุปทานรวมทรงตัวอยู่ที่ 94,600 ตารางเมตร โดยไม่พบอุปทานใหม่

ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 41,624 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 94,600 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 44.0 ซึ่งคงตัวเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2567 และปรับลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2566 ที่ร้อยละ 44.8 หลังจากที่ยอดคงที่มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณนี้ค่อนข้างทรงตัวสืบเนื่องมาจากการชะลอตัวลงตั้งแต่สถานการณ์ โควิด -19 โดยไม่พบอุปสงค์ใหม่และอุปสงค์เดิมส่วนมากเป็นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน จึงเป็นการเช่าระยะยาวทำให้ตัวเลขยังคงทรงตัว

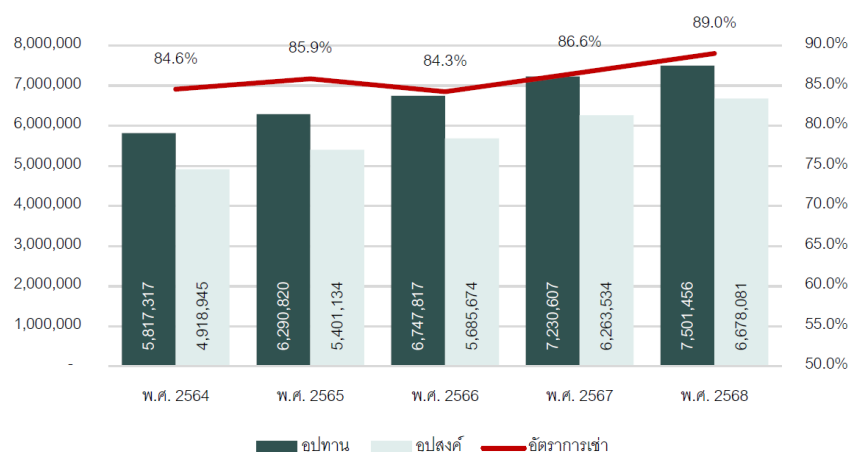
ปัจจุบันสถานการณ์ ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัด ปราชินบุรี ยังมีความเคลื่อนไหวที่ค่อนข้างจำกัดเมื่อเทียบกับโซนอุตสาหกรรมหลักอย่างชลบุรี ระยองหรือภาคตะวันออก โดยพื้นที่สำคัญที่มีโรงงานและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอยู่ส่วนใหญ่จะอยู่ใน โซนอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงใหญ่ เช่น 304 Industrial Park ซึ่งนำเสนอโรงงานสำเร็จรูปบนที่ดินพร้อมระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน ตอบโจทย์ผู้ประกอบการที่ต้องการเริ่มดำเนินการได้รวดเร็ว และเชื่อมต่อการขนส่งผ่านทางหลวงหมายเลข 304 ไปยังท่าเรือ สนามบินและแหล่งแรงงานได้สะดวก

นอกจากนั้น ยังมี โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในส่วนอุตสาหกรรมอื่น เช่น Hi-Tech Kabin Industrial Estate โดยผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายมีโครงการโรงงานให้เช่าขนาดตั้งแต่ 900 – 3,000 ตร.ม. รองรับกลุ่มผลิตและคลัสเตอร์เฉพาะด้าน แต่ภาพรวมอุปทานโรงงานสำเร็จรูปในปราชินบุรียังถือว่าไม่หนาแน่นและเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป เมื่อเทียบกับจังหวัดที่มีการพัฒนาอุตสาหกรรมหนักหรือ

การตั้งโรงงานของกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดใหญ่กว่า โดยยังคงเป็นทำเลที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการขนาดกลางหรือผู้ที่ต้องการเช่าโรงงานแบบพร้อมใช้งานมากกว่าโครงการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่

2) คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่า คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568

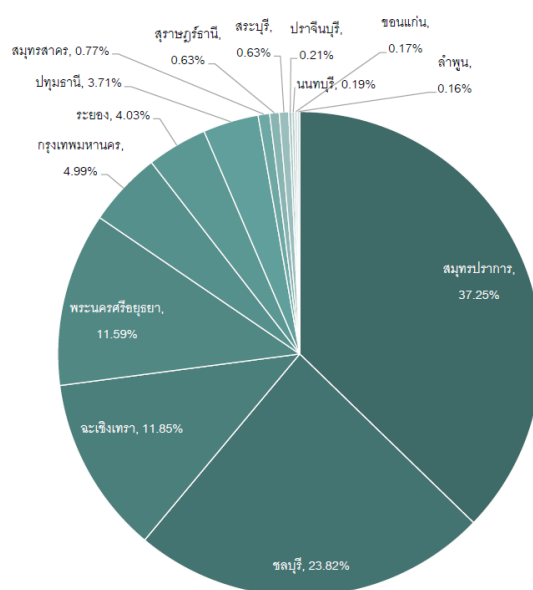


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 270,849 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, บริเวณสมุทรปราการ และอยุธยา

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 37.25 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.82 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.85 สำหรับจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.59 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2568

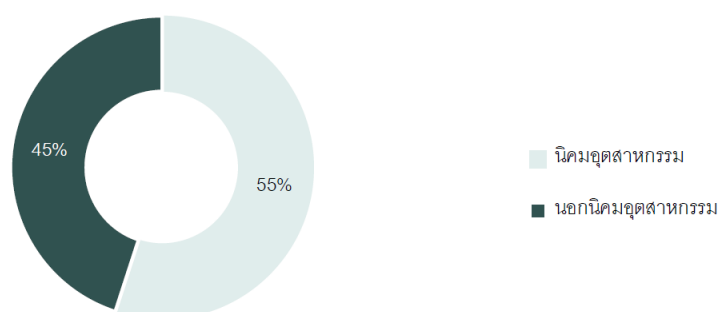


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 2.4

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินค้ายังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น เฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี 2568 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

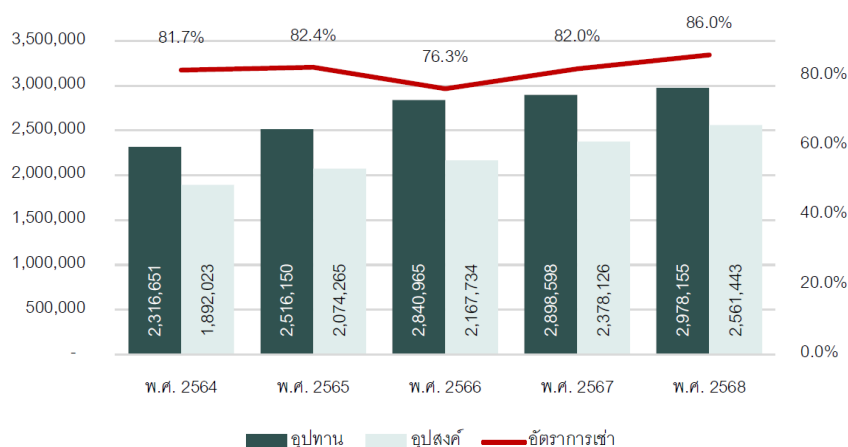
อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าจำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง

อุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่า คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าฉะเชิงเทรา ชลบุรีและ ระยอง พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง และอื่นๆ อีกมากมาย ตลาดคลังสินค้าในบริเวณ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นที่ต้องการเป็นอย่างมากในการกักเก็บสินค้า โดยเฉพาะส่วนประกอบของการผลิตรถยนต์และอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์เพื่อการส่งออก เนื่องจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหญ่ และเป็นท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้าออกนอกประเทศ

ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 2,978,155 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2568 ได้มีอุปทานใหม่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยมีอุปทานใหม่ 79,557 ตารางเมตร

เนื่องจาก ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และ ระยอง เป็น 3 จังหวัดที่ตั้งอยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) ที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสนใจพัฒนาโครงการบริเวณนี้ เพราะเชื่อว่าจะมีการลงทุนตั้งโรงงานในเขตสนับสนุนการลงทุนและจะมีอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นตามมา คาดว่าบริเวณนี้จะมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

ณ ปลายปี พ.ศ. 2568 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,561,443 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,978,155 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 86 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 82 โดยมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 183,317 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ ต่อปี ย้อนหลัง 5 ปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 166,409 ตารางเมตร

3.2.2 แนวโน้มของภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2568 ในประเทศไทยปรับตัวดีขึ้น โดยอุปสงค์มีการขยับขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสะท้อนในด้านอุปทานที่โตตามอุปสงค์ อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่โรงงานยังคงกระจุกตัวในทำเลหลัก เช่น พื้นที่พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และพื้นที่อุตสาหกรรมใกล้กรุงเทพฯ ซึ่งยังคงเป็นทำเลที่ผู้เช่าให้ความสนใจอย่างต่อเนื่อง แนวโน้มในปี 2569 คาดว่าอุปสงค์จะทยอยปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการฟื้นตัวของการลงทุนและการขยายตัวของกิจกรรมในห่วงโซ่อุปทาน แม้จะยังไม่เห็นการเติบโตแบบก้าวกระโดด

ในด้านอุปทาน เห็นการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่ในระดับค่อนข้างสูงในปี 2568 จากโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและเข้าสู่ตลาดพร้อมกันหลายโครงการ ส่งผลให้ระดับการแข่งขันระหว่างผู้พัฒนาเพิ่มขึ้น แม้จะมีซัพพลายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก แต่การดูดซับพื้นที่ยังเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเติบโตของอุปสงค์ แนวโน้มในปี 2569 คาดว่าผู้พัฒนาจะยังคงใช้กลยุทธ์การเปิดโครงการอย่างระมัดระวังมากขึ้น โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่มีผู้เช่ารองรับล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกิน

แม้อุปทานในปี 2568 จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ แต่ระดับค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโดยรวมยังคงทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สะท้อนการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดและกำลังต่อรองของผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น โดยผู้พัฒนาส่วนใหญ่เลือกใช้กลยุทธ์รักษาระดับค่าเช่าเดิม พร้อมเสนอเงื่อนไขจูงใจอื่น ๆ แทนการปรับขึ้นราคา แนวโน้มในปี 2569 ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวต่อเนื่อง โดยการปรับขึ้นราคาอาจเกิดขึ้นเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพสูงหรือโครงการที่มีคุณภาพและสเปกเฉพาะทางเท่านั้น

ในด้านแนวโน้มการพัฒนา ผู้พัฒนาเริ่มให้ความสำคัญกับการพัฒนาโรงงานในรูปแบบ Built-to-Suit และโครงการที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบโจทย์ผู้เช่าที่มีความต้องการเฉพาะ และลดความเสี่ยงจากการแข่งขันโดยตรง แนวโน้มในปี 2569 รูปแบบการพัฒนาที่เน้นความเฉพาะทาง คุณภาพอาคาร และความพร้อมในการใช้งาน จะมีบทบาทมากขึ้น และเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันของตลาดโรงงานสำเร็จรูปในระยะถัดไป

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินค้ายังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น เฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ทำนายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี 2568 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นปี พ.ศ. 2568 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก และ บริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน การพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแนวโน้มในอนาคต ผู้พัฒนาบางรายมุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนไปสู่ระบบอัตโนมัติ หรือ **Automated Warehouse** ซึ่งจะช่วยให้สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความสูญเสีย และเพิ่มศักยภาพในการจัดเก็บสินค้าอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการสินค้า เช่น ระบบจัดเก็บสินค้าอัจฉริยะ

อีกแนวทางสำคัญคือการพัฒนาธุรกิจให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาดทดแทน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความยั่งยืน เช่น ESG (Environmental, Social, Governance) การปรับตัวในลักษณะนี้ไม่เพียงช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน แต่ยังทำให้ธุรกิจสามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดคลังสินค้าในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 4.1.1 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัท เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัท นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวการที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัท จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท ฉบับลิเวเอ อินดิสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัท ได้มอบหมายนโยบายให้แก่ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก WHAID ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากันหรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย

ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน WHAID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

- 4.1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินนั้น มีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินหลักนี้ไปอีก 30 ปีเป็นจำนวนดังนี้

ทรัพย์สิน	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (รวมค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า)	ปีที่ชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญา)	ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก	505.50 ล้านบาท	2589	23 พ.ย. 2589 – 22 พ.ย. 2619
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง	101.10 ล้านบาท	2591	4 ม.ค. 2591 – 3 ม.ค. 2621
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง	30.33 ล้านบาท	2591	4 ธ.ค. 2591 – 23 ธ.ค. 2621
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม	79.75 ล้านบาท	2593	14 ธ.ค. 2593 – 13 ธ.ค. 2623
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่	80.88 ล้านบาท	2595	27 ธ.ค. 2595 – 26 ธ.ค. 2625
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้า	68.75 ล้านบาท	2597	4 ธ.ค. 2597 – 3 ธ.ค. 2627

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ดีที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ กองทรัสต์สามารถตัดสินใจใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์มีระยะเวลาพอสมควรในการพิจารณาการระดมทุนได้อย่างเพียงพอ กล่าวคือ ประมาณ 5 – 10 ปี เพื่อหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามจำนวนข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ และ/หรือ เงินทุน และ/หรือ เก็บเงินสะสมจากกำไรจากการดำเนินงาน โดยหากในเวลาดังกล่าว กองทรัสต์เห็นสมควรใช้การระดมทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ/หรือ

การเก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรืออาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ตามลำดับ

อนึ่ง ในการต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแจ้งการต่อสัญญาเช่าในระยะเวลาดังกล่าว หรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่กองทรัสต์ผิดนัดผิดสัญญาส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถต่อระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุได้และสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงโดยที่กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกร้องใด ๆ จากเจ้าของทรัพย์สินได้

นอกจากนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวจากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เจ้าของทรัพย์สินทุกรายให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทรัสต์ โดยมีวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุน โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนองไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนองในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนั้นๆ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในการนี้ สำหรับกรณีที่กฎหมายกำหนดวงเงินจำนองสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใดทุกๆ 10 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนองให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนั้นๆ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย ทั้งนี้ทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินนำมาจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ปราศจากภาระผูกพันกับบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากภาระผูกพันที่มีอยู่ของกองทรัสต์

ซึ่งหากเกิดกรณีดังกล่าวข้างต้นและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของทรัพย์สินจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวนัดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า ในฐานะเจ้าหนี้ไม่มีประกัน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ และ/หรือ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

4.1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดและ WHAID ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ WHAID และกลุ่มบริษัท WHAID ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

นอกจากนี้ เนื่องจาก WHAID และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ WHAID ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“HPF”) อีกด้วย WHAID จะทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ WHAID ที่มีต่อกองทรัสต์ ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) หรืออาคารคลังสินค้า WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

4.1.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และสำหรับผู้เช่าส่วนใหญ่กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม อาจมีสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาและกองทรัสต์ไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นภายหลังจากช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเจ้าของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่หากผิด

สัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่เจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ หากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ จะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินกับผู้ให้เช่าว่า หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

- 4.1.7 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด

เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยของ WHAID และบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลาร์ จำกัด (“WHASL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAUP ได้เช่าช่วงพื้นที่บนหลังคาของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันบางส่วน เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา อยู่ระหว่างการพัฒนารูปร่างเกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาและจะการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop บนหลังคาที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว WHAUP และ WHASL จัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินขณะติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk Insurance) เพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยประกันดังกล่าวครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์หรือดัดแปลงหลังคา รวมถึงมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) แก่โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตามหากมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรมธรรม์ประกันภัย WHAUP และ WHASL ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

นอกจากนี้ แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ WHAUP และ WHASL เข้าใช้ประโยชน์หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในโอกาสของ WHAUP และ WHASL การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวของ WHAUP และ WHASL อาจกระทบต่อการใช้สอยพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

- 4.1.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกับกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เป็นประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building บางแปลง ให้สิทธิผู้เช่าพื้นที่ในการต่อขยายอาคารบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม กล่าวคือ พื้นที่แปลงที่ดิน (Plot of Land) สำหรับที่ดินและอาคารโรงงานประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติม (Unexpanded Leased Area) และพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถร้องขอให้เจ้าของทรัพย์สิน ก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) โดยหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินจะทำการก่อสร้างและเก็บค่าเช่าพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ณ วันที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กองทรัสต์เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยาย

เพิ่มเติม (Expandable Area) ยังเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน เนื่องจากพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวยังไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆ

เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิผ่าน เข้า-ออก พื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์ ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งจากผู้เช่าพื้นที่ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์บนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น การดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าพื้นที่และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

เมื่อการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) แล้วเสร็จ เจ้าของทรัพย์สินจะยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) นี้ และกองทรัสต์ยังจะไม่ได้ประโยชน์จากอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) จนกว่ากองทรัสต์จะได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

4.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHAIR มีภาระหนี้สินจากกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 4,782 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.41 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น

นอกจากนี้กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/

โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งรวมถึงน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ผู้พัฒนาโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือบุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม สำหรับทรัพย์สินภายใต้โครงการนิคมอุตสาหกรรม พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และ ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมในฐานะผู้ร่วมดำเนินงานกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยต้องจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จำเป็นในโครงการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่ เช่น ระบบถนน ภายใน ระบบน้ำ และ ระบบไฟฟ้า รวมทั้งผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมมีหน้าที่จัดให้มีกองทุนหลักประกันเพื่อการบำรุงรักษา และสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ และนำส่งเงินสมทบเข้ากองทุนดังกล่าว ซึ่งหากผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมไม่สามารถดำเนินงานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวได้ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในฐานะผู้ดูแลกองทุนมีสิทธิใช้และสั่งจ่ายเงินจากกองทุนเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของกองทุนได้

- 4.1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ก็จะดำเนินการผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่า

เพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากครบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าได้จนเต็มพื้นที่ อาจทำให้กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากการขาดการชดเชยรายได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของกองทรัสต์ได้

- 4.1.12 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ

ในอนาคต ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจทำให้กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ หรือปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาในผู้เช่าบางรายจนต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ เพื่อรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้รวมของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับรายได้ที่รวมการชดเชยรายได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าโดยชดเชยส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง ("ระยะเวลาชดเชยรายได้") โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้และอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ตามมาจากการชดเชยรายได้ในรูปแบบดังกล่าว เนื่องจากการชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาดนั้น อาจทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมด้วยอัตราค่าเช่าที่ต่ำลงเพื่อรักษาอัตราการเช่าของกองทรัสต์ไว้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน มีหน้าที่ชดเชยเพียงส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กำหนด

การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราตลาดเชยรายได้ ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ถ้วนหน้าหนักของพื้นที่เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ารวมของ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ และอาจ เป็นการสร้างการแข่งขันด้านราคาในตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าได้ นอกจากนี้ การเสนอ อัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ให้กับผู้เช่าบางราย อาจ เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์รายปัจจุบัน ซึ่งอาจมีความต้องการลดค่าเช่าหรือ ต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า ซึ่งแม้อัตราการเช่าจะอยู่ในระดับสูง รายได้โดยรวม ของกองทรัสต์ในอนาคตก็อาจลดลงกว่าในปัจจุบัน นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่า ในช่วงใกล้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าเชยรายได้ในราคาที่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนด อาจส่งผล ให้เมื่อพ้นระยะเวลาที่กองทรัสต์จะได้รับเชยรายได้ส่วนขาดแล้ว กองทรัสต์มีรายได้ลดลง จากเดิมหรือเสียโอกาสที่จะนำห้องที่ติดสัญญาเช่าแล้วนั้น ให้เช่าแก่ลูกค้ารายอื่นที่อาจมีอัตรา ค่าเช่าสูงกว่า เนื่องจากสัญญาเช่ามาตรฐานเป็นสัญญาระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ ใน ฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและแนวทางในการกำกับดูแลและติดตามผลการบริหาร จัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่าง เหมาะสมกับสภาวะการณ์ และมีความสมดุลกับอัตราการเช่า เทียบเคียงกับทรัพย์สินใน ประเภทอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการ ต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารโรงงานหรืออาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยการ ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารโรงงานหรืออาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) ดังกล่าว อาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหา ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูด ต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ปาร์ค ซึ่งตั้งอยู่ใน จังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และ ปราจีนบุรี ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลาง ของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ อย่างดี นอกจากนี้ การที่ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความ เชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารโรงงานหรือ อาคารคลังสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัย

สำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

4.2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 34.9 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 7.7 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติ ซึ่งหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือผู้เช่าอาจยกเลิกสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบธุรกิจยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ บรรจุภัณฑ์ และอุตสาหกรรมอื่น ๆ คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 32.1 ร้อยละ 23.3 ร้อยละ 13.7 ร้อยละ 13.2 ร้อยละ 5.0 และร้อยละ 12.7 ตามลำดับ และผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ยุโรป ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย เอเชีย และอเมริกัน คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 34.7 ร้อยละ 23.5 ร้อยละ 9.5 ร้อยละ 4.6 ร้อยละ 19.4 และร้อยละ 8.3 ตามลำดับ ทั้งนี้บริษัทฯ เชื่อว่าโครงสร้างอุตสาหกรรมของประเทศไทยได้มีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีการพัฒนาไปค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับประเทศใกล้เคียง และยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือขยายฐานการประกอบธุรกิจ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จะไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน รวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกันและส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปได้น้อย

4.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่า เนื่องจากช่วงระยะเวลาเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่านั้น ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้น นอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าระยะสั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์ได้

- 4.2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของบริษัท รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย อย่างไรก็ตาม ข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอน ไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินอาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคต

อาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต

การประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่า

ทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

- 4.2.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาพทางเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุน อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกันได้ อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ใกล้เคียงกัน ณ ขณะนั้น และความต้องการของนักลงทุน

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อไปจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินเนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 4.2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- 4.2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอายุเฉลี่ยประมาณ 12.7 ปี โดยทรัสต์สินดังกล่าวสามารถจำแนกตามช่วงอายุได้ดังนี้ อายุต่ำกว่า 5 ปี ร้อยละ 1.6 อายุประมาณ 5-7 ปี ร้อยละ 4.5 อายุประมาณ 7-10 ปี ร้อยละ 0.3 อายุประมาณ 10 – 15 ปี ร้อยละ 85.7 และอายุมากกว่า 15 ปี ร้อยละ 7.9

ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัสต์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปี ในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัสต์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัสต์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัสต์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัสต์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลักราคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุกๆ 6 – 20 ปี บริษัทฯ จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัสต์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัสต์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัสต์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ เจ้าของทรัสต์สิน และผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมของแต่ละฝ่ายอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ เจ้าของทรัสต์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดใดทอดหนึ่งไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิก จะมีผลกระทบในทางลบดังต่อไปนี้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบอนุญาตถูกยกเลิก กองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์

สำหรับในกรณีของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งจะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ หนึ่งในช่วงเวลาที่ยกเลิกสัญญาดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ใบอนุญาตถูกยกเลิก ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่

กองทรัสต์ได้และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ได้จัดทำ และจะทำขึ้นกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี โอกาสที่ใบอนุญาตถูกยกเลิกตามที่ได้กล่าวข้างต้นมีโอกาสเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องดำเนินการประกอบกิจการตามประเภท ชนิด หรือขนาดตามที่ได้รับอนุญาต หรือการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ

- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่เพียงพอของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ
- (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวและส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง อย่างไรก็ตามเนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดี ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

4.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะคำนวณแบ่งตามสัดส่วนของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ โดยคำนวณส่วนของกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามหลักการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่า อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- (1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- (2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- (3) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- (4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- (5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- (6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- (7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- (8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- (9) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหาย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้ออกประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัท อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือจากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัสต์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้าง โดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่างๆ ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือความเสียหายบนทรัพย์สินอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้มีความแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมิได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สูงจากระดับน้ำทะเลพอสมควร (อาทิ เช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ประมาณ 73 – 111 เมตรจากระดับน้ำทะเล) และมีได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูง หรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อีกทั้งก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง นอกจากนี้ เจ้าของทรัสต์สินได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมให้ใช้รางระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันที่ช่วยให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย (มีการจำกัดวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 30 ของจำนวนเงินเอาประกันภัยต่อสถานที่เอาประกันภัยต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย) และโดยระบุผู้เช่า ผู้ให้เช่า และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัย

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขาย

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- (1) มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- (2) ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- (3) การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- (4) การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- (5) ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- (6) ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- (7) การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ขนาดและสภาพคล่องในขนาดของตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- (9) การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษีทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- (10) การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- (11) ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรกำไรใด ๆ เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทน อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิก

กองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่ได้มีการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ที่มาจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษีโดยการชำระภาษีนั้นอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน การควบคุมอัตราการเช่าพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้น หรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรืออัตราค่าเช่าจะเพิ่มสูงขึ้น หรือพื้นที่อาคารที่ไม่มีการเช่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าได้ หรือรายรับจากค่าเช่าและค่าบริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลกระทบกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

4.4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.4.4 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ