

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดิस्टรีเรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust (Formerly name “Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust”)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHAIR (เดิมชื่อ “HREIT”)
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टรีเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเทอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พฤศจิกายน 2559

Market Cap (ล้านบาท)	7,074.64	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	7.45
จำนวนหน่วย	949,616,116	PAR ต่อหน่วย	8.8572
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	8,574.62	NAV ต่อหน่วย	9.0295
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	8,499.67	Price/NAV	0.83 เท่า
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์ และจัดการทรัสต์	21 พ.ย. 2559	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1.57 ปี
		อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก รวมสิทธิในการต่อสัญญา	4.13 ปี

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

• แยกตามประเภทการลงทุน

• แยกตามประเภททรัพย์สินที่ลงทุน

• แยกตามรอบการลงทุน

• แยกตามสถานที่ลงทุน

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตรม.)
โรงงานสำเร็จรูป	128	286,502
คลังสินค้าสำเร็จรูป	32	142,316
รวม	160	428,818

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	13,320.65 ล้านบาท
หนี้สินรวม	4,746.03 ล้านบาท
ส่วนทุน	8,574.62 ล้านบาท
กำไรสะสม	784.34 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	32.82%
Credit Rating	BBB+

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
W1 (การลงทุนครั้งแรก) ^{/1}	7,754.4	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
W2 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ^{/1}	1,694.2	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
W3 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ^{/1}	476.7	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
W4 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ^{/1}	1,530.0	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
W5 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ^{/1}	1,281.8 ^{/2}	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

หมายเหตุ : ^{/1} มูลค่าประเมินรอบสอบทานล่าสุด ณ 31 ธันวาคม 2565

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมิน

^{/2} มูลค่าซื้อ 1,345.89 ล้านบาท

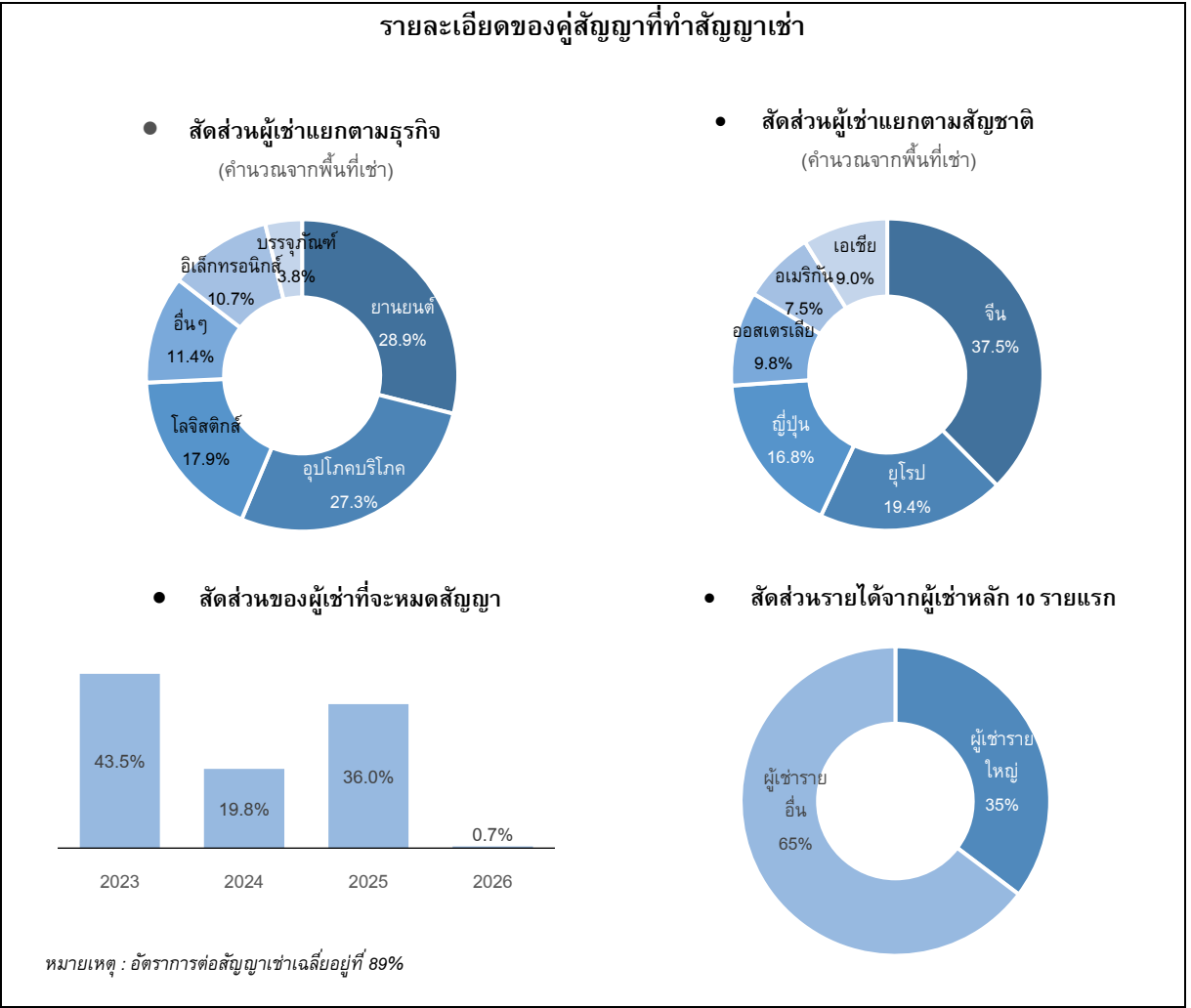


ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	142,442,909	15.00
2.	บริษัท อากเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,557,952	6.17
3.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซ์เบิ้ล	43,325,504	4.56
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,167,076	2.97
5.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,144,470	2.96
6.	นายวิชา สกุดดีเลิศ	14,978,879	1.58
7.	กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	13,908,800	1.47
8.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,672,897	1.44
9.	นางสาวนุชรา วายากรณ์วิจิตร	13,108,300	1.38
10.	กองทุนเปิดกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซ์เบิ้ล	11,293,912	1.19
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก		367,600,699	38.71
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		582,015,417	61.29
รวม (Total)		949,616,116	100.00

หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 100% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติ 1.25%

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน : <ul style="list-style-type: none">ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้	ผลการดำเนินงาน			
	สำหรับปี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
	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

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นวันสิ้นรอบปีบัญชี มีจำนวนทั้งสิ้น 4,372 ล้านบาท กองทรัสต์มีสัดส่วนเงินกู้ยืมคิดเป็นประมาณร้อยละ 32.82 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าวยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ

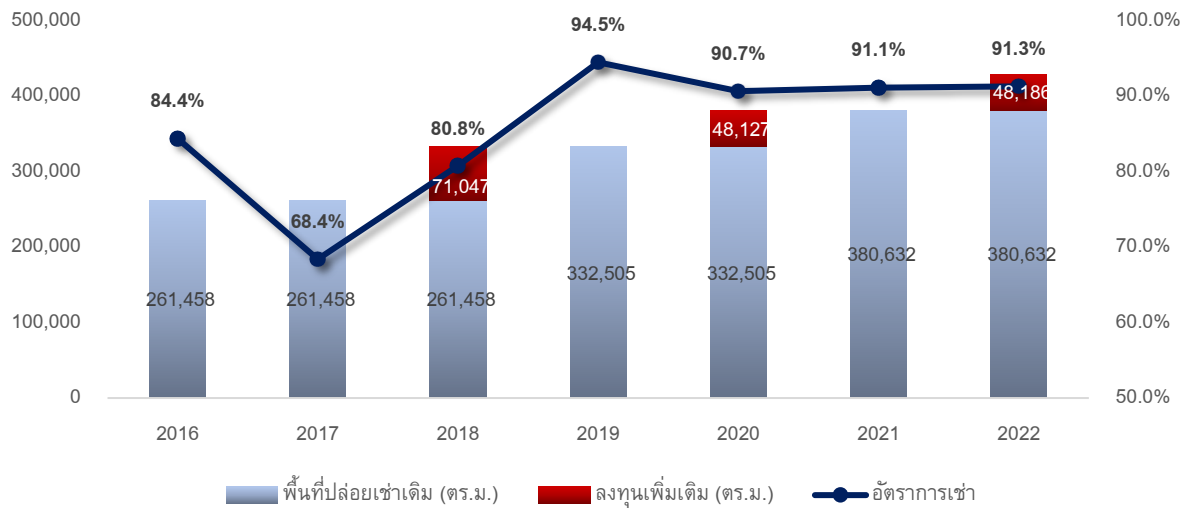
^{1/} รอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 พ.ย. 2559 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2560

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

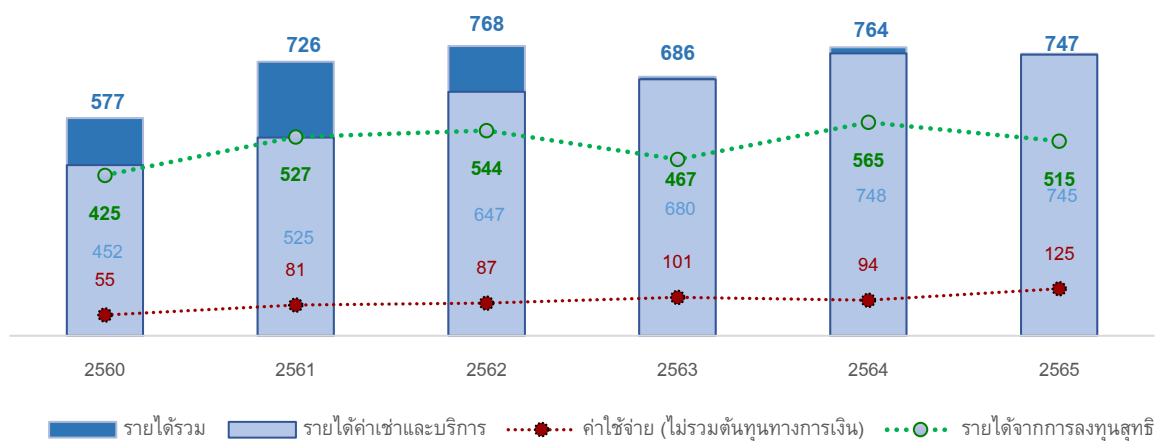
60 ข้อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ (Stable outlook) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565

ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

อัตราการเช่า



รายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : ล้านบาท)



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและบริการ	673.65	741.79	739.12
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.90	5.90	5.90
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	6.41	16.21	1.66
รายได้ดอกเบี้ย	0.53	0.40	0.56
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	585.03	670.13	622.57
ต้นทุนทางการเงิน	117.71	104.71	107.24
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	467.32	565.42	515.33
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	141.75	327.16	68.06
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	609.07	892.58	583.39
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	840,134,116	840,134,116	949,616,116 ^{/1}
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) ^{/2}	0.7250	1.0624	0.6143
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.6863	0.6952	0.6224
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(547.92)	576.47	(632.12)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	745.44	(597.16)	746.55
กระแสเงินสดสุทธิ	197.52	(20.69)	114.43
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	7,409.81	7,792.09	8,574.62
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV Per unit) (บาท)	8.8197	9.2748	9.0295
Price/NAV (เท่า)	0.87	0.98	0.83
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.36	0.34	0.36
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	7.65	9.05	7.45
Market Cap (ล้านบาท)	6,427.03	7,603.21	7,074.64

^{/1} หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 109,482,000 หน่วย ในเดือนธันวาคม 2565

^{/2} กำไรจากการเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงานของแต่ละปี

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 747.24 ล้านบาท ลดลง 17.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.23 จากปีก่อน โดยหลักมาจาก รายได้จากการชดเชยค่าเช่าและค่าบริการลดลง 14.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.77 ซึ่งเป็นผลมาจากการหมดสัญญาการชดเชยรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในเดือนธันวาคม 2564 ที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 231.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.61 จากปีก่อน อันเนื่องมาจาก ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 20.56 ล้านบาท จากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการตามสัญญาจากอัตราร้อยละ 1.75 เป็น ร้อยละ 5 ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564 ที่ผ่านมา และค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 9.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.88 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

<p>กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 515.33 ล้านบาท ลดลง 50.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.86 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 68.06 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2565 จำนวน 583.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 309.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.64</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,320.65 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,746.03 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,574.62 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 7,790.82 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 784.34 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.0295 บาท</p> <p>ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2565</p> <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 5px;">/</div> ไม่มีเงื่อนไข
--

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของปี 2565		จำนวนเงินที่เรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
1	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,582,733	3.61%
2	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,582,733	3.61%
3	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,842,093	0.36%
4	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	42,334,231	8.22%
5	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	22,125,400	4.29%
6	ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจ่าย	11,370,566	2.21%
7	ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	944,518	0.18%
8	ค่าใช้จ่ายอื่น	5,803,234	1.13%
9	ค่าใช้จ่ายเพื่อการเพิ่มทุน	3,086,534	0.60%
รวม		124,672,042	24.19%

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ได้ เช่น ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงผลการดำเนินงานที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการลงทุนของกองทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง เช่น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

โทรศัพท์ 0-2719-9557

ทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-2949-1500

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบ REIT อินดัสเทรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	WHA Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust (Formerly name “Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust”)
ชื่อย่อ	:	WHAIR (เดิมชื่อ “HREIT”)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดัดแปลงแบบ REIT อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดัดแปลงแบบ REIT อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท ไพรัชขอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	:	วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	8,410,939,862.64 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
ประเภทของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบ REIT อินดัสเทรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ดัดแปลงแบบ REIT อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล 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 พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับบลิวเอชเอ 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 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ 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”

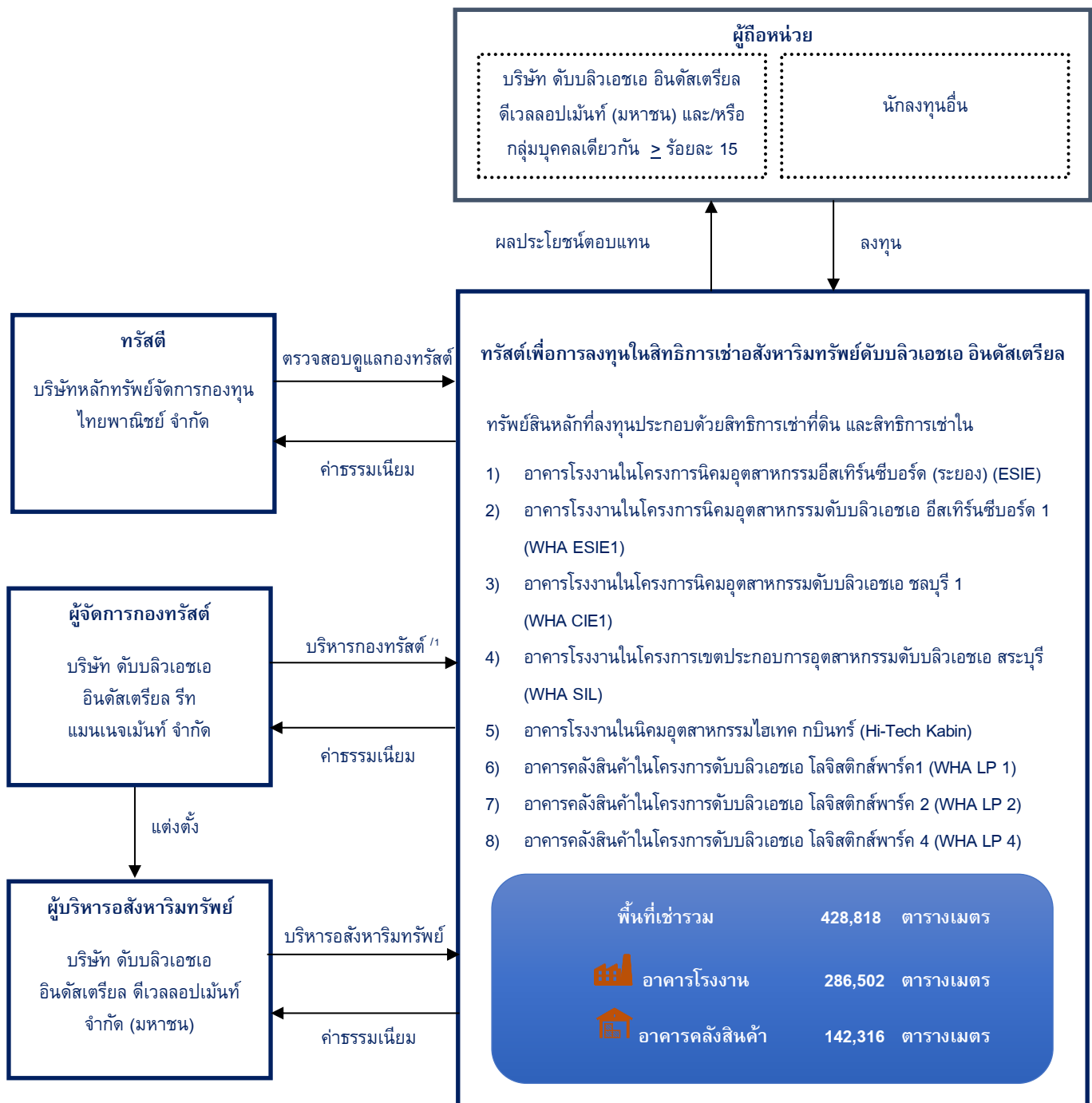
2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ (ต่อ)

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

2.4 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.4.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์



^{1/} การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.4.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15

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

2.4.3 การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

2.5 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.5.1 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

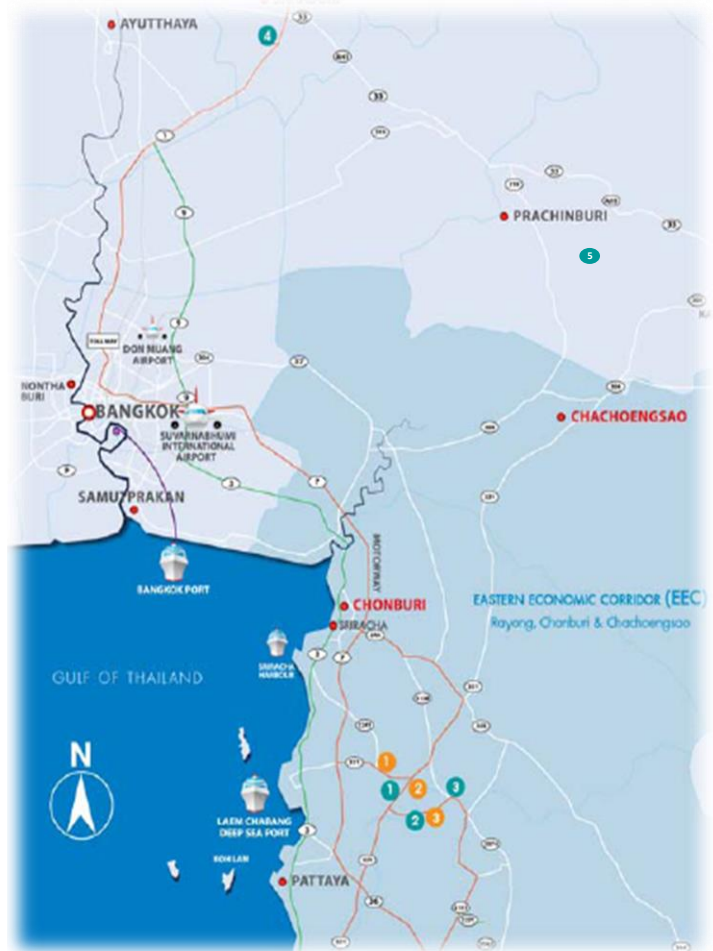
ปี 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 15 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 160 ยูนิต โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 428,818 ตารางเมตร ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และปราจีนบุรี

แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)	จำนวน 25 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 24,576 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.6 ปี	1
โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น1 (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 45 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 68,472 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 10.6 ปี	2
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (WHA ESIE1)	จำนวน 39 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 154,588 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 10.1 ปี	3
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	จำนวน 18 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 37,714 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.8 ปี	4
โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	จำนวน 1 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 1,152 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.2 ปี	5
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค1 (WHA LP1)	จำนวน 4 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 25,664 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.4 ปี	1
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค2 (WHA LP2)	จำนวน 15 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 68,743 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 7.3 ปี	2
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค4 (WHA LP4)	จำนวน 13 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 47,909 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.5 ปี	3



2.5.2 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 ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กักเก็บร่วมกับผู้เช่ารายอื่น 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 การออกแบบตัวอาคารคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 34 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 96 – 118 เมตร พื้นอาคารมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 5.0 ตันต่อตร.ม. และเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออก ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก ซึ่งอาคารคลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



2.5.3 รายละเอียดทรัพย์สิน

1) แยกตามประเภททรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี			
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 293 ไร่ 1 งาน 50.47 ตร.วา	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 95 ไร่ 1 งาน 12.77 ตร.วา
	สิ่งปลูกสร้าง	128 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 286,502 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	32 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 142,316 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	นิคมอุตสาหกรรม ดั๊บบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	จำนวน 39 ยูนิต (154,588 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน	ดั๊บบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	จำนวน 4 ยูนิต (25,664 ตร.ม.)
		Detached Building จำนวน 29 ยูนิต (137,164 ตร.ม.)		
		Attached Building จำนวน 10 ยูนิต (17,424 ตร.ม.)		
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 45 ยูนิต (68,472 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน	ดั๊บบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	จำนวน 15 ยูนิต (68,743 ตร.ม.)
		Detached Building จำนวน 6 ยูนิต (28,102 ตร.ม.)		
		Attached Building จำนวน 39 ยูนิต (40,370 ตร.ม.)		
		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม ดั๊บบลิวเอชเอชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	จำนวน 25 ยูนิต (24,576 ตร.ม.)	ดั๊บบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	จำนวน 13 ยูนิต (47,909 ตร.ม.)
		Detached Building จำนวน 1 ยูนิต (3,360 ตร.ม.)		
Attached Building จำนวน 24 ยูนิต (21,216 ตร.ม.)				
	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,072 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 18,838 ตร.ม.	
เขตประกอบการอุตสาหกรรมดั๊บบลิวเอชเอ 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.)			
	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.)			
อายุอาคารเฉลี่ย ¹ (ปี)	10.11		8.99	
	9.80			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน				วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน	มูลค่ายุติธรรม ¹ (บาท)	มูลค่ายุติธรรมปรับปรุง ตามมาตรฐานบัญชี ² (บาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ (%)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)					
โรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมฉบับลิเวอเรจ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	178-1-69.3	154,588	39	68,419	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563, 27 ธ.ค. 2565	5,089,993,151	5,082,321,317	5,078,859,257	59.23%
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	2,139,263,877	2,136,800,058	24.92%
นิคมอุตสาหกรรมฉบับลิเวอเรจ 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	787,557,792	786,794,335	9.18%
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ฉบับลิเวอเรจ 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	1,115,300,000	1,115,081,805	13.00%
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	0-2-56.5	1,152	1		27 ธ.ค. 2565	27,611,129	27,611,129	27,611,129	0.32%
รวม	293-1-50.47	286,502	128	122,434					
คลังสินค้า									
ฉบับลิเวอเรจ 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	650,029,398	649,852,948	7.58%
ฉบับลิเวอเรจ 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	1,806,859,236	1,805,924,835	21.06%
ฉบับลิเวอเรจ 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	1,218,712,896	1,218,376,623	14.21%
รวม	95-1-12.77	142,316	32	57,214					
รวม	388-2-63.24	428,818	160	179,648		12,802,087,554	12,827,655,645	12,819,300,990	149.50%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565								8,574,624,143	100.00

หมายเหตุ ¹ มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)

² มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า

2) แยกตามรายทรัพย์สิน

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17029	4	2	82.08	14.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17028	4	2	82.08	14.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.21	11,476	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	17031	12	0	67.10	13.33	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17035	6	0	92.40	9.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17036	7	2	60.80	10.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.27A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17015	4	1	96.40	13.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17013	7	3	74.80	9.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.30	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23066	3	3	51.82	10.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23064	10	1	6.50	11.35	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย พร้อม ดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23063	10	1	6.50	9.96	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170696, 26783	5	3	66.20	10.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้ง แปลง และแบ่ง เช่า 170696)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170697, 26784	5	1	78.36	10.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้ง แปลง และแบ่ง เช่า 26784)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26785	5	0	9.30	10.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26786	5	0	71.80	10.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26789	3	3	1.52	10.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26796	7	1	94.00	9.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26797	5	1	23.00	10.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49 ส่วน ขยาย	1,536	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	26797	1	3	79.00	6.48	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29716	6	1	19.20	9.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29717	6	1	19.20	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	G.09	4,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	25118	5	0	6.32	10.29	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	175591	4	3	48.80	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17938	12	0	7.90	11.60	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	M.07	2,936	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	8877	3	3	11.00	19.58	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26731	5	0	84.00	10.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-3	3,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	26731	4	0	80.00	9.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-1	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	50513	6	0	40.00	9.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-2	2,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	50514	4	0	32.00	9.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93C	4,720	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค.61	50690	6	3	50.00	10.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิว เอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)	Z.62+ Z.62B	3,360	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	52626, 234134	6	0	31.60	2.50	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรมฉบับลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ27B	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	19278	4	1	87.20	13.73	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ28	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	17014	6	3	21.62	9.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D45	3,372	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26792	4	2	6.00	10.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D46	3,260	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26793	4	2	33.90	10.29	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D47	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26795, 170699	4	1	72.20	9.90	สิทธิการเช่า (แบ่ง เช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H04	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	175592	4	3	55.20	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	B.18-3	3,760	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	29737	4	1	58.00	9.56	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	FZ.1/2	4,016	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	10734	4	2	63.50	18.04	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-2	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	26731	4	2	60.00	9.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Detached Building			179,826				226	2	31.30			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	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	21.41	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	19.35	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	10.08	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	10.08	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	10.08	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	9.44	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	9.44	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	9.44	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	9.44	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	9.44	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	9.44	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	
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	9.44	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	9.44	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	9.44	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	9.36	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	9.36	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	9.36	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	9.36	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	9.36	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	9.36	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	9.36	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	9.36	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	9.36	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	8.69	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	8.69	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	8.69	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	8.69	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	8.69	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	8.69	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	
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	8.69	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	8.69	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	8.69	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	8.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
48	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
49	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
50	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
51	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
52	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
53	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
54	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
55	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z55		-	23 พ.ย. 59	52833, 52834	2	2	8.70	-	สิทธิการเช่า	-
56	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
57	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
58	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
59	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
60	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
61	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
62	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
63	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
64	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	10.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z59 -		-	23 พ.ย. 59	52837	6	0	40.60	-	สิทธิการเช่า	-
65	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90924	0	1	89.00	9.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
66	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	9.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
67	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-01	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	89.00	9.36	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	
68	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-02	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	89.00	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
69	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-03	1,224	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	70.00	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
70	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-01	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	88.00	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
71	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3C-05	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	88.00	9.09	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
72	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	2	52.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
73	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
74	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
75	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	10.26	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	
76	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27E	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	10.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
77	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	52681	0	3	60.00	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
78	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93E	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	40.00	10.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
79	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93F	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	40.00	10.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
80	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	8.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
81	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	8.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
82	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	8.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
83	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค.63	90924	0	2	61	9.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
84	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	9.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
85	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมฉบับลิเวอเรจ สระบุรี (WHA SIL)	142/4	5,040	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค.63	27145, 55384	3	0	8.25	9.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
86	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลิเวอเรจ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	B.6A	660	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	90909	0	1	38.75	8.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
87	โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (Hi-Tech Kabin)	18-1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	27 ธ.ค. 65	85482	0	2	56.5	9.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
88	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	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
89	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	9.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building			106,676				66	3	19.17			

/1จดทะเบียนการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้กับ HPF

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211621	8	0	45.00	8.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211622	2	1	30.00	9.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
8	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
9	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอยย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	9.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง WHA LP2-A		-	23 พ.ย. 59	193985	8	2	40.50	-	-	-
10	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	8.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	8.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	8.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	8.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
14	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	3	75.25	9.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	0	3	90.00	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	1	3	72.50	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	2	3	43.75	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	1	0	77.50	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C2	3,802	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	9197	2	0	90.50	9.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
23	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D1	3,777	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	473, 9198	2	0	88.00	9.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B10	5,124	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง 4 ห้อง	14 ธ.ค. 63	229436	3	0	55.52	2.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D3	3,777	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	14 ธ.ค. 63	473	2	1	27.75	9.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.12	4,314	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	2	2	48.50	2.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.14	5,214	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	3	0	73.50	2.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B.16	3,095	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ห้อง	27 ธ.ค. 65	229436	1	3	43.75	2.61	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.3	3,885	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	211634	2	1	48.75	9.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	C.4	4,959	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	27 ธ.ค. 65	211634	3	0	3.75	9.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
31	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D.2	5,165	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	473	3	0	55.25	9.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A.5	5,262	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ห้อง	27 ธ.ค. 65	9198, 9199	3	0	85.50	9.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า			142,316				95	1	12.77			
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า			428,818				388	2	63.24			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.6 การจัดหาผลประโยชน์

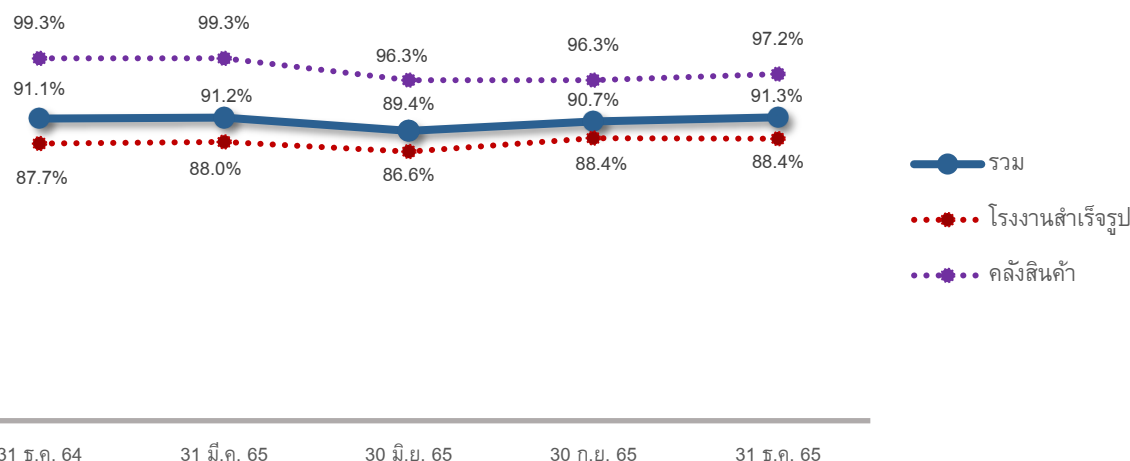
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด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

2.5.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

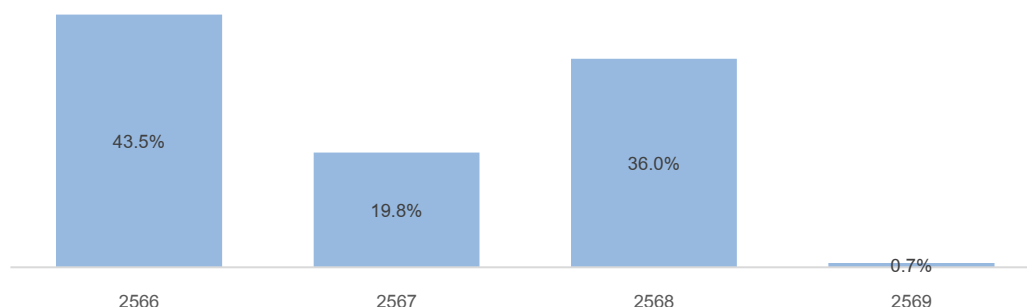
กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- 1) รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- 2) รายได้ค่าบริการรายเดือน เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

อัตราการเช่าพื้นที่ก่อน WHA-ID และบริษัทย่อย ขดเซยรายได้ค่าเช่า (ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวม)



การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า (อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม)



2.5.2 การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรืออัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า¹ โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

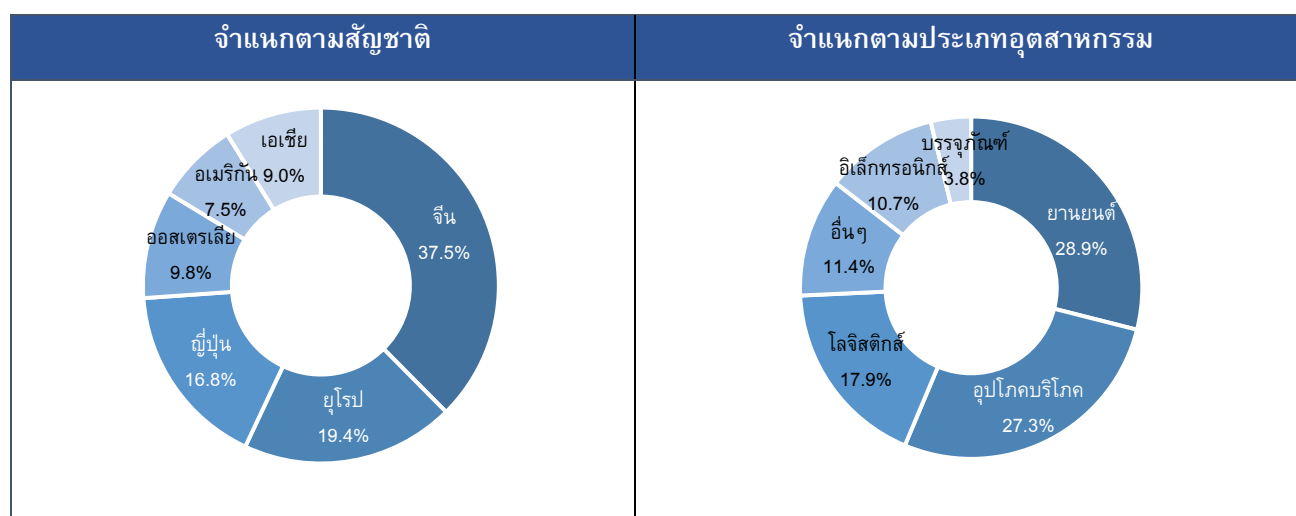
ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	ESIE, WHA CIE1, WHA SIL, Hi-Tech Kabin	164, 168
โรงงานแบบ Detached Building	WHA ESIE1, ESIE, WHA CIE1	185, 189
คลังสินค้า	WHA LP1, WHA LP2, WHA LP4	150, 169

หมายเหตุ ¹กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2559, ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ณ วันที่ 4 มกราคม 2561, ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2561, ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2563 และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2565

2.5.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

1) รายละเอียดของผู้เช่า¹



หมายเหตุ ¹ คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม

2) ข้อมูลผู้เช่าตามสัดส่วนพื้นที่เช่า 10 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Saffron Living Co., Ltd.	11.0%	2568	จีน	อุปโภคบริโภค
2	Vexcel Packaging (Thailand) Co., Ltd.	3.8%	2567	ออสเตรเลีย	บรรจุภัณฑ์
3	DHL Supply Chain Co.,Ltd	3.5%	2567	เยอรมัน	โลจิสติกส์
4	Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd.	3.4%	2577 ¹	อเมริกัน	อุปโภคบริโภค
5	Nippon Express Logistics (Thailand)Co.,Ltd.	3.3%	2566	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
6	ZF Lemforder (Thailand) Co.,Ltd	2.9%	2566	เยอรมัน	ยานยนต์
7	Nobo Automotive System (Thailand)Co.,Ltd.	2.6%	2567	จีน	ยานยนต์
8	Top Link Industrial (Thailand) Co., Ltd.	2.5%	2567	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
9	NX Shoji (Thailand) Co., Ltd.	2.1%	2566	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
10	NHK Antolin (Thailand) Co., Ltd.	2.0%	2568	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
รวม		37.1%			

หมายเหตุ ¹ Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd. สัญญาปัจจุบัน 3 ปี รวม Commit to renew 3+3+3 (1 มีนาคม 2565 – 28 กุมภาพันธ์ 2577)

2.5.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิสเตรียล 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 อินดิสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.5 การจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

WHAID ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารโรงงานให้เช่า และ/หรือ อาคารคลังสินค้าของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAID ในกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAID มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มีใช่เป็นการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน แก่ลูกค้าทั่วไป ตามปกติทางการค้า

โดย “บริษัทย่อย” ให้ความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ก.จ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต และ “บริษัทย่อยของ WHAID” ไม่ให้หมายความถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทย่อยของ WHAID ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งกลายเป็นบริษัทย่อยของ WHAID ภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- (2) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดิस्टเรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดิस्टเรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด

โดยการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่ใช่บังคับในกรณีที่ทำให้ WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือตกเป็นผู้ผิดนัดตามสัญญาซึ่ง WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID ได้ทำไว้กับบุคคลใดๆ (ก) ก่อนวันลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) ก่อนวันที่บริษัทดังกล่าวจะกลายมาเป็นบริษัทย่อยของ WHAID ตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น

2.7 การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHAIR เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR โดยจะช่วยให้กองทรัสต์ WHAIR มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHAIR ดีขึ้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวรวมจำนวน 4,372 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

(1) กู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 1,885 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปีนับจากวันที่ในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางส่วน ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 3) ผู้กู้จะให้บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

(2) กู้จากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิเวอเรจ อินดิคเตอร์เรียล
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 1,435 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วน) วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 430 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3) วงเงินกู้ที่ 3 : วงเงินกู้ระยะยาว 622 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4)
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 : อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง วงเงินกู้ที่ 3 : อัตราดอกเบี้ย BIBOR (Bangkok Interbank Offered Rate) ปรับเพิ่มด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 40 เดือน วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี วงเงินกู้ที่ 3 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายไตรมาส ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในครั้งที่ 4 นี้ และสิทธิการเช่าของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ WHAIR ที่ปราศจากภาระผูกพัน โดยมูลค่าหลักประกันตลอดอายุสัญญามีมูลค่ามากกว่า 2 เท่า ของยอดคงค้างสินเชื่อ ณ เวลาใดๆ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า / การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท ฉบับลิเวอเรจ อินดิคเตอร์เรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ “บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)”) ตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ฉบับลิเวอเรจ อินดิคเตอร์เรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่ม

	<p>บุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เบิกใช้เงินกู้</p> <p>3) ผู้ที่จะให้ บริษัท บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<p>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest Bearing Debt/Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50</p> <p>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า</p>

โดยเมื่อรวมวงเงินกู้ทั้งหมด จะทำให้กองทรัสต์มีเงินกู้ระยะยาวรวม 4,372 ล้านบาท คิดเป็นประมาณ 32.82% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งระดับหนี้สินยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ WHAIR ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2565

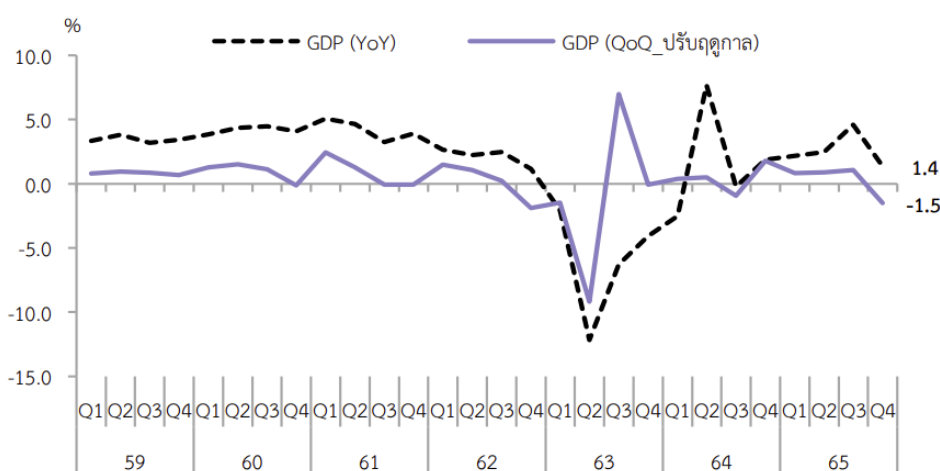
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่สามของปี 2565 แต่ลดลง 4.9 เมื่อเทียบกับปี 2564 ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขา การผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ saar) รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดี ของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ภาพที่ 1 : ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

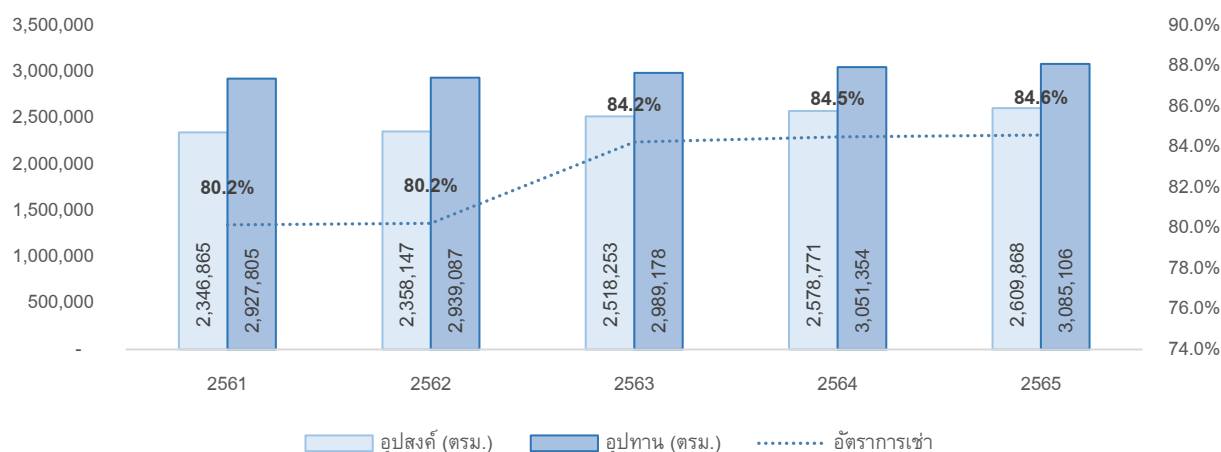
ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

3.2.1 สภาพตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2565

1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพที่ 2 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการใช้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2561-2565



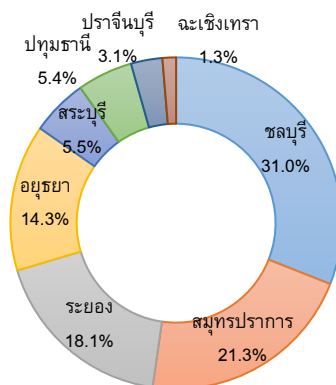
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,085,106 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 33,752 ตารางเมตร อุปทานเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากปี พ.ศ. 2564 ที่มีอุปทานรวม 3,051,354 ตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,609,868 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,085,106 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ 31,097 ตารางเมตร อัตราการใช้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2565 อยู่ที่ร้อยละ 84.6 ซึ่งมีอัตราการใช้เพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ ร้อยละ 0.1

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2565 มีแนวโน้มทรงตัวผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่มีแผนพัฒนาอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าใหม่มากนัก การพัฒนาส่วนมากในช่วงที่ผ่านมา ผู้พัฒนาจะมุ่งเน้นที่การพัฒนาโครงการสร้างเป็นหลักโดยเป็นการพัฒนาที่ทราบอุปสงค์แน่ชัด ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามอุปทานที่เหลือไม่มากนักในตลาด อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีความน่าสนใจที่มาจากกรณีเจริญเติบโต ของอุตสาหกรรมภาคตะวันออกทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณ EEC ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกมีอุปสงค์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ภาพที่ 3 : อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย จำแนกตามจังหวัดที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565

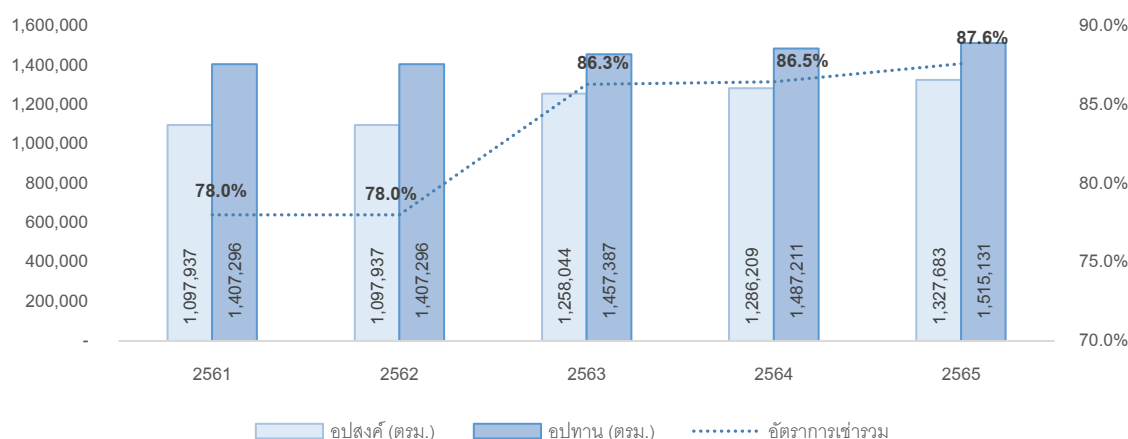


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.3 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยอง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.1 ของอุปทานทั้งหมด

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี และระยอง

ภาพที่ 4 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณชลบุรีและระยอง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

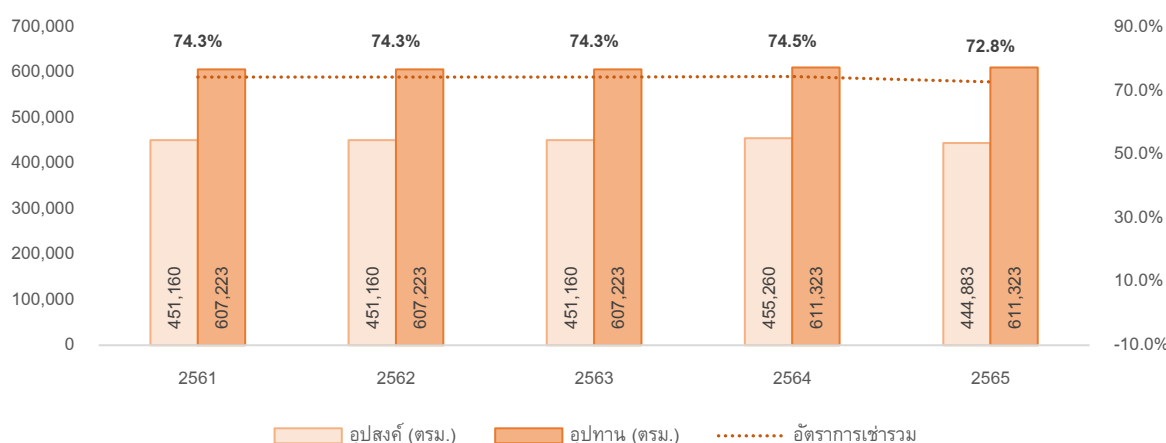
ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,515,131 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงถึง 27,920 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2562 ไม่ปรากฏอุปทานใหม่ ปี พ.ศ. 2563 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 50,091 ตารางเมตร ปี พ.ศ. 2564 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 29,824 ตารางเมตร โดยพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดชลบุรี ร้อยละ 63.0 ในส่วนของจังหวัดระยองอยู่ที่ ร้อยละ 37.0

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 1,327,683 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 1,515,130 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 87.6 ซึ่งเป็นอัตราการใช้ที่มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อย จากเดิมในปี พ.ศ. 2564 ที่อัตราการใช้ร้อยละ 86.5 ค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take-up) อยู่ที่ปีละประมาณ 31,881 ตารางเมตร

บริเวณชลบุรี และระยอง ยังคงเป็นบริเวณที่คาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณจังหวัดชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่อยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก และเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือหลักแหลมฉบัง ซึ่งเป็นบริเวณที่เหมาะสมในการเป็นแหล่งการผลิตเพื่อทำการส่งออกอีกด้วย

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณสระบุรีและอยุธยา

ภาพที่ 5 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการใช้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในสระบุรีและอยุธยา พ.ศ. 2561-2565



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

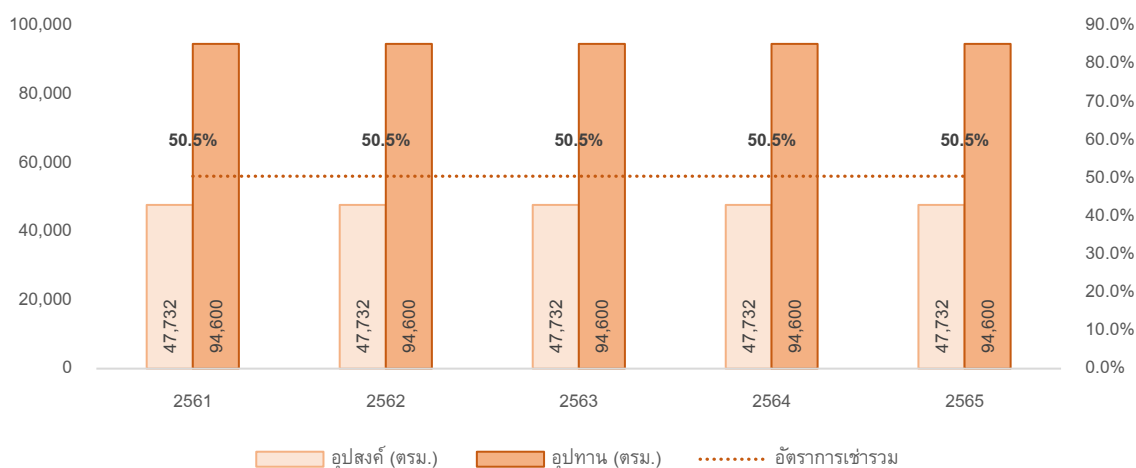
บริเวณสระบุรีเป็นฐานการผลิตอุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมการเกษตร อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมอาหาร โรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้มีแนวโน้มทรงตัวเนื่องจากบริเวณนี้มีอุปทานค่อนข้างน้อยหากเทียบกับบริเวณอื่นๆ อย่างไรก็ตามอุปสงค์การใช้พื้นที่ส่วนมากคือเพื่อกระจายสินค้าอุปโภคเป็นหลักความต้องการส่วนมากจึงเป็น คลังสินค้ามากกว่าโรงงาน ทั้งนี้อุปทานโรงงานใหม่ๆ มักเป็นโรงงานสร้างตามความต้องการของผู้เช่า ส่วนบริเวณอยุธยายังเป็นฐานการผลิตที่มีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่พอสมควร สำหรับโรงงานที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทดแทนน้ำมันเชื้อเพลิง โรงงานอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานผลิตอาหาร และโรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ มีแนวโน้มที่จะได้รับความนิยมมากขึ้น เนื่องจากมีการปรับปรุงการคมนาคมบริเวณวังน้อย

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร โดยไม่พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดอยุธยา ร้อยละ 72.0 ในส่วนของจังหวัดสระบุรีอยู่ที่ร้อยละ 28.0

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 444,883 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 72.8 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2564 ที่ร้อยละ 74.5 โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 6,483 ตารางเมตร

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ปราจีนบุรี

ภาพที่ 6 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปราจีนบุรี พ.ศ. 2561-2565



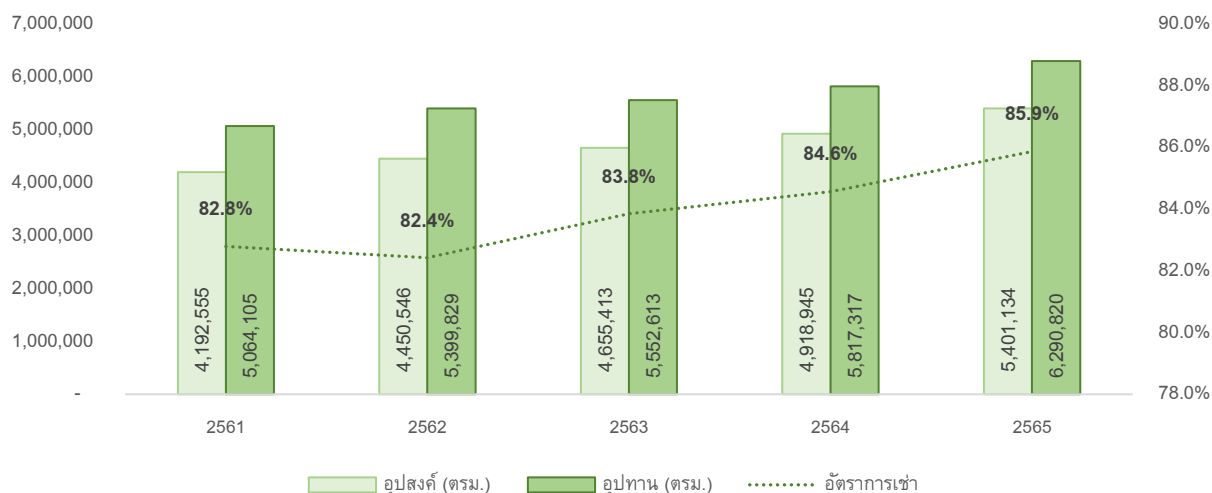
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณจังหวัดปราจีนบุรี ถือเป็นอีกฐานการผลิตที่มีการตั้งของนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค นิคมอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งเน้นที่อุตสาหกรรมยานยนต์ และ อิเล็กทรอนิกส์ ตั้งแต่ ปลายปี พ.ศ. 2562 ถึงปัจจุบัน อุปทานรวมทรงตัวอยู่ที่ 94,600 ตารางเมตร โดยไม่พบอุปทานใหม่

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 47,732 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 94,600 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 50.5 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณนี้ค่อนข้างทรงตัวสืบเนื่องมาจากการชะลอตัวลงตั้งแต่สถานการณ์ โควิด -19 โดยไม่พบอุปสงค์ใหม่และอุปสงค์เดิมเป็นการใช้พื้นที่เพื่อเป็นสำนักงาน จึงเป็นการเช่าระยะยาวทำให้ตัวเลขยังคงทรงตัว

2) คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพที่ 7 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2561-2565

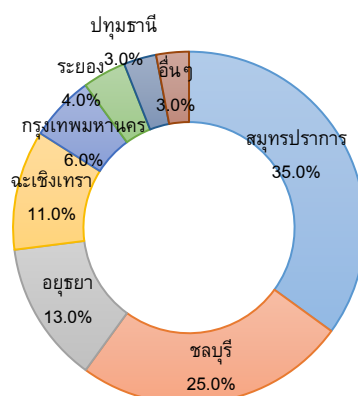


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 6,290,820 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 473,503 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ สุวรรณภูมิ บางปะกง

ณ ปลายปีของพ.ศ. 2565 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,401,134 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 6,290,820 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ 482,189 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565 อยู่ที่อัตราร้อยละ 85.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2564 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 84.6

ภาพที่ 8 : อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย จำแนกตามจังหวัดที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2565



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

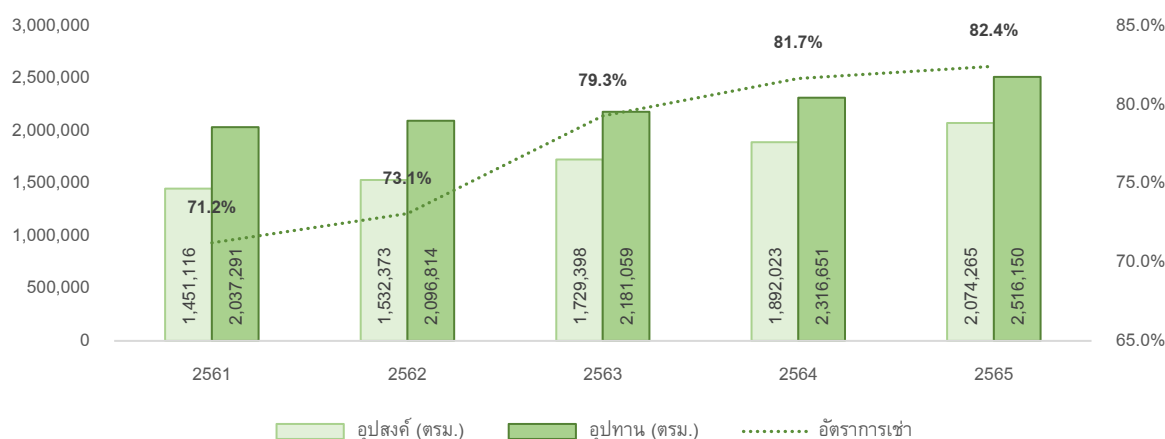
หมายเหตุ : อื่นๆ ได้แก่ ขอนแก่น ลำพูน ปราจีนบุรี สระบุรี สุราษฎร์ธานี สมุทรสาคร และนนทบุรี

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 35 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ทั้งขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ และอยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็น ศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่ได้รับความสนใจทั้งการจัดตั้งคลังสินค้าและโรงงาน อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้น อยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงและมีการเพิ่มขึ้นของคลังสินค้าอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากจังหวัดชลบุรี ถือว่าเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรม ยานยนต์, ปิโตรเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็น จังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

ทั้งนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 13 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพมหานครรวมทั้งจังหวัดทางภาคใต้ สำหรับ จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 6 , 4 และ 3 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา

ภาพที่ 9 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และอื่นๆ อีกมากมาย ตลาดคลังสินค้าในบริเวณ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นที่ต้องการเป็นอย่างมากในการกักเก็บสินค้า โดยเฉพาะส่วนประกอบของการผลิตรถยนต์และอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์เพื่อการส่งออก เนื่องจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นท่าเรือแห่งใหญ่ และเป็นท่าเทียบเรือเพื่อขนส่งสินค้าออกนอกประเทศ

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 2,516,150 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2565 ได้มีอุปทานใหม่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยมีอุปทานใหม่ 199,499 ตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,074,265 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,516,150 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 82.4 ซึ่งอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 81.7 โดยมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2564 ประมาณ 182,242 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ ต่อปี ย้อนหลัง 5 ปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 157,687 ตารางเมตร

3.2.2 แนวโน้มของภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2565 มีแนวโน้มทรงตัวผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่มีการพัฒนาอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าใหม่มากนัก การพัฒนาส่วนมากในช่วงที่ผ่านมา ผู้พัฒนาจะมุ่งเน้นที่การพัฒนาโครงการสร้างเป็นหลักโดยเป็นการพัฒนาที่ทราบอุปสงค์แน่ชัด ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงเช่าในอัตราเดิมหรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามอุปทานที่เหลือไม่มากนักในตลาด อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีความน่าสนใจที่มาจากการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมภาคตะวันออกทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณ EEC ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกมีอุปสงค์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

สำหรับภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2564 ต่อเนื่องถึงสิ้นปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ทั้งนี้เป็นผลมาจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบของประเทศต่างๆ ทั่วโลกโดยเฉพาะประเทศสหรัฐและกลุ่มประเทศยุโรปซึ่งผลักดันความต้องการสินค้าและห่วงโซ่อุปทานต่างๆ รวมถึงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ บีโตร์เคมี อาหาร และการแพทย์และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้คาดว่า

อุปสงค์คลังสินค้าในอนาคตน่าจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องอันเนื่องมาจากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบของประเทศจีนซึ่งจะเป็นตัวผลักดันความต้องการสินค้าและห่วงโซ่อุปทานต่างๆ เช่นกัน เมื่อ

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

พิจารณาถึงภาวะอุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปพบว่ายังคงมีการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก อาทิ เช่น พื้นที่บริเวณมาบตาพุด เป็นต้น อย่างไรก็ตามในบางพื้นที่ยังคงมีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 4.1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัท เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัท นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขการลงทุนดังกล่าวการที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัท จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดิคเตอร์เรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัท ได้มอบหมายนโยบายให้แก่ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากบริษัท ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก WHAID ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากันหรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิด

ผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

- 4.1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

- 4.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และการไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะทำกับเจ้าของทรัพย์สินทุกรายนั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินไปอีก 30 ปี และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า เป็นจำนวน 505.50 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก จำนวน 101.10 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง จำนวน 30.33 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง จำนวน 79.75 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม และจำนวน 80.88 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมเงินได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ตามที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ กองทรัสต์สามารถตัดสินใจใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาเช่า ดังนั้น กองทรัสต์มีระยะเวลาพอสมควรในการพิจารณาการระดมทุนได้อย่างเพียงพอ กล่าวคือ ประมาณ 5 – 10 ปี เพื่อหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่า และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุตามจำนวนข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ และ/หรือ เงินทุน และ/หรือ เก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน โดยหากในเวลาดังกล่าว กองทรัสต์เห็นสมควรใช้การระดมทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรืออาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น และ/หรือ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ตามลำดับ

นอกจากนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวจากสาเหตุอื่นดังกล่าวข้างต้น 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 สำหรับกรณีที่กฎหมายกำหนดวงเงินจำนอง

สูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใด ๆ 10 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนวนให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนั้นๆ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย ทั้งนี้ทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินนำมาจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ปราศจากภาระผูกพันกับบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากภาระผูกพันที่มีอยู่ของกองทรัสต์

ซึ่งหากเกิดกรณีดังที่กล่าวมาข้างต้นและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของทรัพย์สินจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

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

4.1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ 99.99 และ WHAID ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ WHAID และกลุ่มบริษัท WHAID ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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 ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่า

ทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่
ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าให้
ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึง
ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติ
หน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่
ผู้สนใจเช่าที่ดิน อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) หรืออาคารคลังสินค้า ทางWHAID
จะเสนอทรัสต์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณา
ตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัสต์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับ
อาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับ
ใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่
กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อ
เสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่
บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้นำกำหนดร่วมกัน

4.1.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่อ อายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็น
ที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจาก
ฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญ
รายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่
ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่
และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและ
สัญญาบริการกับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และ
สำหรับผู้เช่าส่วนใหญ่กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่า
เช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการ
ที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของ
กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม อาจมีสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิก
สัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือว่าเป็นการผิด
สัญญาและกองทรัสต์ไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นภายหลังจากช่วง
ระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเจ้าของทรัสต์สิน

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
พื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่า
เงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะ
การเงิน 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 แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่เจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ หากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ จะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการ

เขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ
อัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาส
ได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการ
ดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินกับผู้ให้
เช่าว่า หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้
กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ มีสิทธิในการบอกเลิก
สัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่า
จะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงิน
หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาด
ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการ
เช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจ
ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ หาก WHAID ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการไม่ตรงส่วน
การถือหน่วยทรัสต์จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์
กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยตามที่
กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือหากเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนัด
รวมถึงกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทในเครือของ WHAID มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิ
เรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับ
ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็น
หลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่
มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและ
จะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

- 4.1.7 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการติดตั้งหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop และประกอบ
กิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท
ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยที่ WHAID ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70.45 และได้เช่าช่วงพื้นที่บนหลังคาของ
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันบางส่วน เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโครงการผลิต
ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา อยู่ระหว่างการพัฒนารูปร่างเกี่ยวกับโครงการผลิต
ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาและจะการติดตั้งหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar
Rooftop บนหลังคาที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสียหาย
ต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว WHAUP ตกลงที่จะจัดให้มี
ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินขณะติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk

Insurance) เพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยประกันดังกล่าวครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์หรือดัดแปลงหลังคารวมถึงมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) แก่โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตามมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรรมสิทธิ์ประกันภัย WHAUP ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ WHAUP เข้าใช้ประโยชน์หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในขนาดของ WHAUP การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวของ WHAUP อาจกระทบต่อการใช้สอยพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

4.1.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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 กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (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 ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยใน

ทรัสต์ (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

เมื่อการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) แล้วเสร็จ เจ้าของทรัสต์จะยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) นี้ และกองทรัสต์ยังจะไม่ได้ประโยชน์จากอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) จนกว่ากองทรัสต์จะได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเจ้าของทรัสต์ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

4.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ปัจจุบันกองทรัสต์ WHAIR มีภาระหนี้สินจากกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 4,372 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 32.82 ของมูลค่าทรัสต์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากการเข้าลงทุนในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น

นอกจากนี้กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการ

บริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดัดแปลงแบบ REITs โลจิสติกส์พาร์คประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดัดแปลงแบบ REITs โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดัดแปลงแบบ REITs โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งรวมถึงน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ผู้พัฒนาโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือบุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดัดแปลงแบบ REITs โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดัดแปลงแบบ REITs โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 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 ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำ

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่ มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละ ครั้ง โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่าง

ช่วงเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ก็จะดำเนินการผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากรอบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว 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

การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราชดเชยรายได้ ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ และอาจเป็นการสร้างการแข่งขันด้านราคาในตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าได้ นอกจากนี้ การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ให้กับผู้เช่าบางราย อาจเกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์รายปัจจุบัน ซึ่งอาจมีความต้องการขอลดค่าเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำลง ซึ่งแม้อัตราการเช่าจะอยู่ในระดับสูง รายได้โดยรวมของกองทรัสต์ในอนาคตก็อาจลดลงกว่าในปัจจุบัน นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่าในช่วงใกล้ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ในราคาที่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนด อาจส่งผลให้เมื่อพ้นระยะเวลาที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยรายได้ส่วนขาดแล้ว กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากเดิมหรือเสียโอกาสที่จะนำห้องที่ติดสัญญาเช่าแล้วนั้น ให้เช่าแก่ลูกค้ารายอื่นที่อาจมีอัตราค่าเช่าสูงกว่า เนื่องจากสัญญาเช่ามาตรฐานเป็นสัญญาระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและแนวทางในการกำกับดูแลและติดตามผลการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาวะการณ์ และมีความสมดุลกับอัตราการเช่า เทียบเคียงกับทรัพย์สินใน

ประเภทอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ปาร์ค ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง สระบุรี และ ปราจีนบุรี ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

4.2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 36.8 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 11.0 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ประกอบกับลักษณะของผู้เช่าตามสัญญาเช่าอาจมีการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติของผู้เช่าบางส่วน โดยผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการประกอบธุรกิจยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ และบรรจุภัณฑ์ คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 32.8 ร้อยละ 28.1 ร้อยละ 15.8 ร้อยละ 8.2 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ และผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ยุโรป ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และอเมริกา คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 33.5 ร้อยละ 22.8 ร้อยละ 17.6 ร้อยละ 11.6 และร้อยละ 8.0 ตามลำดับ ซึ่ง

หากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าดังกล่าวซึ่งมีการพึ่งพิงกับอุตสาหกรรมและผู้เช่าบางกลุ่มในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เชื่อว่าโครงสร้างอุตสาหกรรมของประเทศไทยได้มีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีการพัฒนาไปค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับประเทศใกล้เคียง และยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือขยายฐานการประกอบธุรกิจ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จะไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน รวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกันและส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปได้ต่ำ

4.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่า เนื่องจากช่วงระยะเวลาเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ดี เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่าส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้น นอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าระยะสั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์ได้

4.2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของบริษัทฯ รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นการเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอน ไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินอาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมี

นัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต

การประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ เมื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ดีตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

- 4.2.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาพทางเศรษฐกิจภาวะตลาดทุนอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกันได้ อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ใกล้เคียงกัน ณ ขณะนั้น และความต้องการของนักลงทุน

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อไปจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน

เนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยตัวอย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4.2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนมีอายุเฉลี่ยประมาณ 9.8 ปี โดยทรัพย์สินดังกล่าวสามารถจำแนกตามช่วงอายุได้ดังนี้ อายุน้อยกว่า 5 ปี ร้อยละ 4.9 อายุประมาณ 5-7 ปี ร้อยละ 0.4 อายุประมาณ 7-10 ปี ร้อยละ 61.3 อายุประมาณ 10 – 15 ปี ร้อยละ 31.1 และอายุมากกว่า 15 ปี ร้อยละ 2.3

ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปีในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุ (30+30 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การ

ปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุก ๆ 6 – 20 ปี บริษัท จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

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

4.2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน และผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมของแต่ละฝ่ายอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดทิ้งทอดหนึ่งไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบดังต่อไปนี้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ กองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

สำหรับในกรณีของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งจะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ อันหนึ่งในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ได้จัดทำ และจะทำขึ้นกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับ

ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม จะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี โอกาสที่กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดใดทอดหนึ่ง ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมหรือใบอนุญาต ถูกยกเลิกตามที่ได้กล่าวข้างต้นมีโอกาสเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้าย ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อบังคับคณะกรรมการ นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องดำเนินการ ประกอบกิจการตามประเภท ชนิด หรือขนาดตามที่ได้รับอนุญาต หรือการก่อสร้าง ดัดแปลง อาคาร ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย อนึ่ง ในการดำเนินการเพื่อให้ ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม และการดำเนินการ ต่ออายุใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมจะใช้ระยะเวลา ประมาณ 15-30 วัน โดยในการขอต่ออายุใบอนุญาตผู้รับใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนวันที่ การอนุญาตสิ้นอายุไม่น้อยกว่า 1 เดือน

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ ถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง หรือ สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีมาตรการจำกัดการเดินทาง ชั่วคราว
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศ และต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และ กฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ

- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่เพียงพอของความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ 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

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

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 ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อ

การจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกฎหมายการลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

4.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะคำนวณแบ่งตามสัดส่วนของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ โดยคำนวณส่วนของกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามหลักการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่า อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

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 แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหาย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือจากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุใน

วงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) ด้วย

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

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมิได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สูงจากระดับน้ำทะเลพอสมควร (อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (WHA ESIE) ประมาณ 126 – 134 เมตรจากระดับน้ำทะเล) และได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อีกทั้งก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมให้ใช้รางระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันที่ช่วยให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย (มีการจำกัดวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 30 ของจำนวนเงินเอาประกันภัยต่อสถานที่เอาประกันภัยต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย) และโดยระบุผู้เช่า ผู้ให้เช่า และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัย

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ