

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ WHART (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดแปลงเลขเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 1,880.63 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 195,899,000 หน่วย
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขาย	ไม่เกิน 9.60 บาท	Par ต่อหน่วย (ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2566)	9.0241 บาท
ต่อหน่วย			
ช่วงเวลาเสนอขาย	1 ธันวาคม 2566	ถึง 18 ธันวาคม 2566	
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์		8 ธันวาคม 2557	
<input checked="" type="checkbox"/> Firm underwrite*	<input type="checkbox"/> Best effort		
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก			
ของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (WALE):		(ก่อนระดมทุน) 34.61 ปี**	(หลังระดมทุน) 33.84 ปี**
<small>*ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง</small>			
<small>**คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมเฉพาะส่วนของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า โดยนับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2567)</small>			

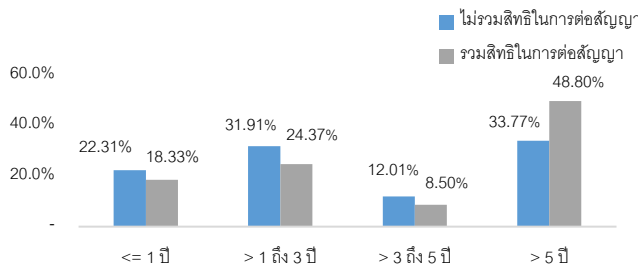
สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)		มูลค่าการระดมทุน ¹	วัตถุประสงค์การใช้เงิน
100% ลงทุนทางตรง			
<input type="checkbox"/> กรรมสิทธิ์	33%	การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่
<input type="checkbox"/> สิทธิการเช่า (30+30 ปี)	49%	การกู้ยืม	ไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท
<input type="checkbox"/> สิทธิการเช่า (< 30 ปี)	18%		จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่
			ไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท
<p>หมายเหตุ: อ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมตามงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ยกเว้นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แล้ว อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ</p>		<p>หมายเหตุ: /1 กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่แปดเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แล้ว ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลการเพิ่มทุน และการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แล้ว</p>	

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

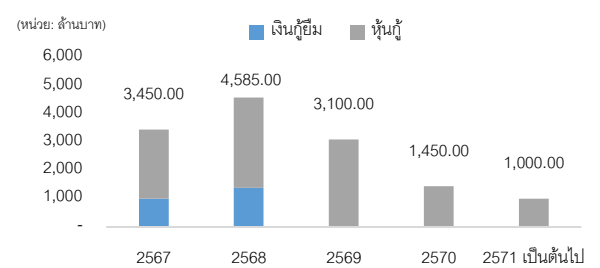
สินทรัพย์รวม	51,671.78 ล้านบาท
หนี้สินรวม	15,724.59 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	34,639.94 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สะสม	1,307.25 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)	ร้อยละ 26.29*
Credit Rating	A แนวโน้ม คงที่

* กรณีรวมหนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 27.65 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้ ภายหลังจากระดมทุน สัดส่วนการกู้ยืมสูงสุดจะอยู่ที่ประมาณไม่เกินร้อยละ 31.11 ของสินทรัพย์รวม

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้

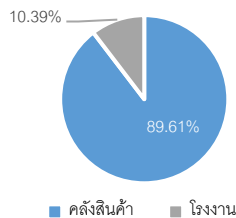


หมายเหตุ: จำนวนตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่าภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2567)

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

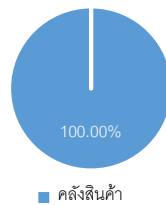
ตารางแสดงสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทอาคาร¹

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART²



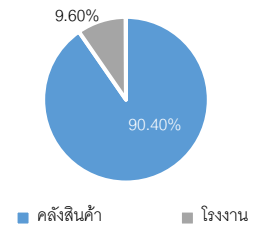
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART

จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า³



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน

เพิ่มเติมครั้งที่เก่า⁴



หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

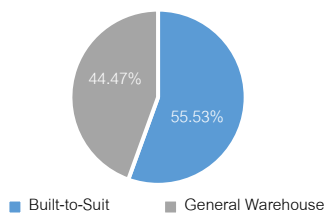
² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนจากพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

³ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า จำนวนจากพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2567)

⁴ ภายใตสมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังวันที่ 30 มิถุนายน 2566

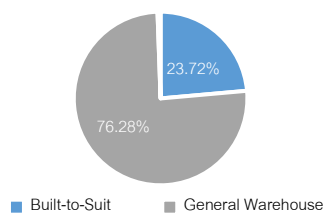
ตารางแสดงสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบอาคาร¹

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART²



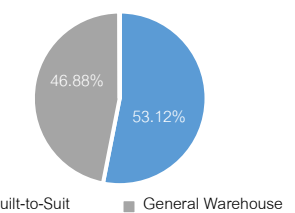
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART

จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า³



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน

เพิ่มเติมครั้งที่เก่า⁴



หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนจากพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566







³ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า จำนวนจากพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2567)

⁴ ภายใตสมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เท่า	มูลค่าลงทุน (บาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) (บาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าลงทุนสูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุด
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B ¹ ,E ² ,F ³ ,G,H)	ไม่เกิน 3,566,486,000	2,036,500,000	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	ประมาณ 10%
		2,006,600,000	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพเรซอล จำกัด	
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)		617,820,000	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	
		618,100,000	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพเรซอล จำกัด	
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E ⁴ ,F ⁵ ,G ⁶)		617,840,000	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	
		633,400,000	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพเรซอล จำกัด	

หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ("AEV") และบริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพเรซอล จำกัด ("GA") ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) อนึ่ง นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง

โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)		โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	
			
ผู้ประเมิน: AEV	ผู้ประเมิน: GA	ผู้ประเมิน: AEV	ผู้ประเมิน: GA
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)			
			
ผู้ประเมิน: AEV	ผู้ประเมิน: GA		

¹ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ค้ำลังสินค้า โดยคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

² ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เช่าหลังคา

³ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เช่าหลังคา

⁴ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ค้ำลังสินค้า

⁵ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและจัดหาผู้เช่าพื้นที่ค้ำลังสินค้า ทั้งนี้ คาดว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

⁶ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ค้ำลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคา

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2566

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัพย์สิน
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”)	490,967,035	15.00
2. สำนักงานประกันสังคม	455,610,344	13.92
3. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	123,335,105	3.77
4. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	122,660,052	3.75
5. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	120,661,067	3.69

Foreign Limit : 49.00%

Current Foreign holding : 1.04%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :

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

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัพย์สิน (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2560	1.4818	0.7254	2.2072
ปี 2561	0.6390	0.1195	0.7585
ปี 2562	0.6649	0.0975	0.7624
ปี 2563	0.7243	0.0335	0.7578
ปี 2564	0.7578	-	0.7578
ปี 2565	0.7653	-	0.7653
ไตรมาสที่ 2 ปี 2566	0.3845	-	0.3845
รวมประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน	5.4176	0.9759	6.3935

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่แปด จำนวนประมาณ 214.72 ล้านหน่วย ^{1/2/3}	ประมาณการการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่แปด (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ) ⁴
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่รวม รายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร ⁵	0.75	7.81
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมรายได้ ตามสัญญาตกลงกระทำกร ⁶	0.04	0.42
ประมาณการการจ่ายเงินลงทุน	-	-
รวมประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน	0.79	8.23

หมายเหตุ:

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขาย สุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ใช้คำนวณในประมาณการนี้

² อ้างอิงจากงบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 - วันที่ 31 ธันวาคม 2567

³ จัดทำบนราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 10.80 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,376.55 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

⁴ คำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 9.60 บาทต่อหน่วย

⁵ ประมาณการบนสมมติฐานที่ไม่มีการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกรของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และไม่มีรายได้จากผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังว่างดังกล่าวตลอดอายุสัญญาตกลงกระทำกร ทั้งสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และสำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า

⁶ รายละเอียดการชดเชยรายได้ ตามสัญญาตกลงกระทำกรสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และสำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ปรากฏรายละเอียดตาม ส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.3.12 การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน และความสามารถของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำกรที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์¹

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.87² และร้อยละ 9.80^{2/3} สำหรับกรณีมีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร และกรณีไม่มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า คำนวณจากรายงานประเมินของผู้ประเมินอิสระฉบับวันที่	30 เมษายน 2566
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา	ไม่เกิน 2% ของ NAV ⁴
สัดส่วนการกู้ยืมในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ²	ประมาณ 37% ของสินทรัพย์รวม
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR - 1.5%

Expected IRR			
กรณีฐาน ²		กรณีราคาเสนอขายสูงสุดที่ 9.60 บาทต่อหน่วย ⁵	
กรณีมีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร	9.87%	กรณีมีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร	10.77%
กรณีไม่มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร ³	9.80%	กรณีไม่มีรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร ³	10.67%

หมายเหตุ:

¹¹ ประเมินการอัตราผลตอบแทนภายในจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน ซึ่งอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างกันมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทุน และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนภายในตามประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว

¹² อ้างอิงสมมติฐานตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบัน และ สมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ ซอล จำกัด สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H) และสมมติฐานตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมบง โปรเจค 1 (อาคาร B1, B2, B3, B4) และ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกเกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F,G) (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทุน WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) และสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 10.80 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,376.55 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

¹³ ประเมินการบนสมมติฐานที่ไม่มีการขุดเจาะรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และไม่มีการได้จากผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังว่างดังกล่าวตลอดอายุสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และสำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทุน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า

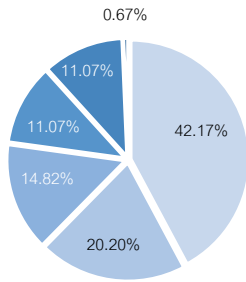
หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงผลการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

¹⁴ เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทุนได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยอ้างอิงเพดานตามที่ระบุในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทุน

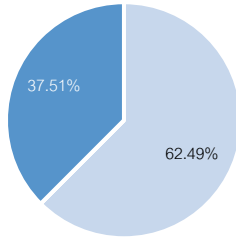
¹⁵ อ้างอิงสมมติฐานราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 9.60 บาทต่อหน่วย และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 195.90 ล้านหน่วย

ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า¹

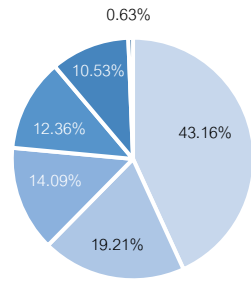
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART²



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า³



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่เก้า⁴



- ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)
- ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่เคลื่อนไหวอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)
- ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)
- ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)
- ผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง (Home Supplies)
- อื่นๆ (Others)

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

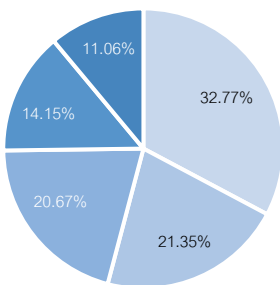
² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ดับเบิลเดสก์ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัสต์ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

³ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า จำนวนตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) (ไม่นับรวมอาคารที่ดับเบิลเดสก์ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัสต์ ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

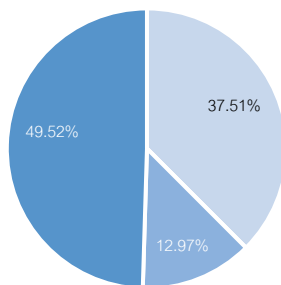
⁴ ภายได้สมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2566

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า¹

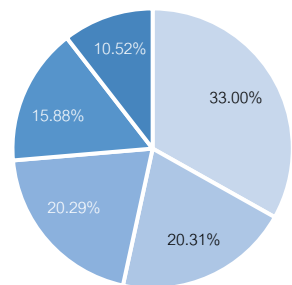
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART²



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า³



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่เก้า⁴



- ไทย
- เอเชีย
- ยุโรป
- ญี่ปุ่น
- สหรัฐอเมริกา

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ดับเบิลเดสก์ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัสต์ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

³ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า จำนวนตามสัดส่วนของรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) (ไม่นับรวมอาคารที่ดับเบิลเดสก์ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัสต์ ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

⁴ ภายได้สมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2566

⁵ ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทยและญี่ปุ่น

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรกเรียงตามสัดส่วนต่อประมาณการรายได้รวมของกองทรัสต์¹

ลำดับ	ผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ²	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า ³	ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า ⁴
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	บริษัท ฮันคิว ฮันชิน เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด
3	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ท ฮับ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท นิปปอน เอ็กซ์เพรส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ท ฮับ (ประเทศไทย) จำกัด
4	บริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทรดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เซ็งเก้อร์ (ไทย) จำกัด	บริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทรดิง (ไทยแลนด์) จำกัด
5	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
7	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
8	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด
9	บริษัท ยูนิลีเวอร์ไทย โฮลดิ้งส์ จำกัด	-	บริษัท ยูนิลีเวอร์ไทย โฮลดิ้งส์ จำกัด
10	บริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิส จำกัด	-	บริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิส จำกัด
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรกคิดเทียบรายได้รวม (ร้อยละ)	50.78	100.00	47.07

หมายเหตุ:

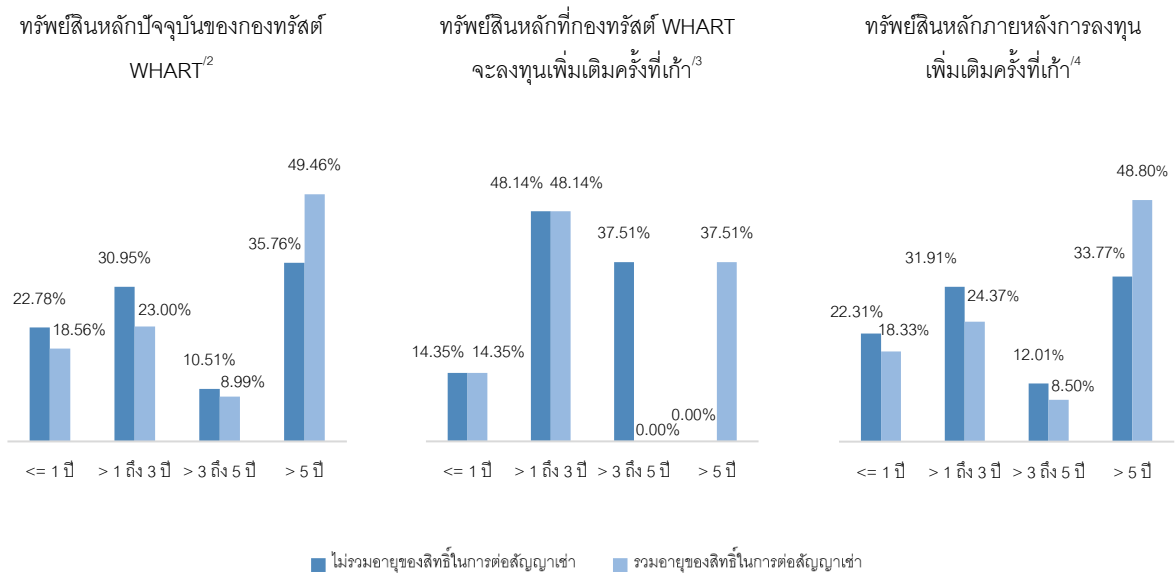
¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

³ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า จำนวนตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเช่าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)(ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า)

⁴ ภายใตสมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2566

สัดส่วนการเข้าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า¹



หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

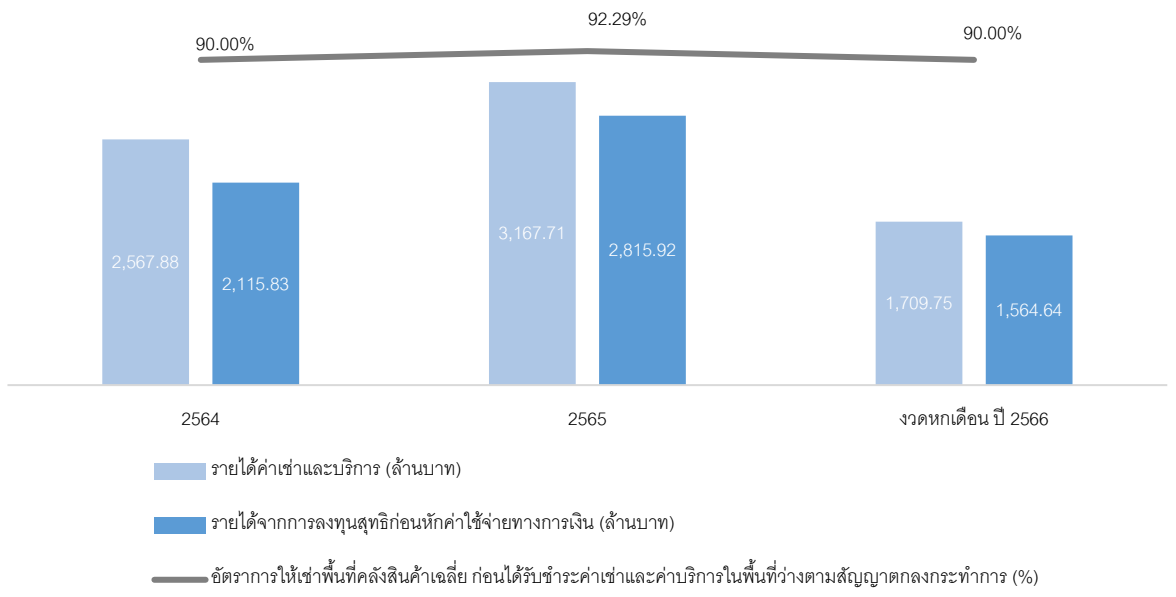
² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) โดยคำนวณอายุคงเหลือของสัญญาเช่าดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 จนถึงวันหมดอายุสัญญาเช่า

³ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า จำนวนตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเช่าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) โดยคำนวณอายุคงเหลือของสัญญาเช่าดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 จนถึงวันหมดอายุสัญญาเช่า

⁴ ภายใต้สมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2566

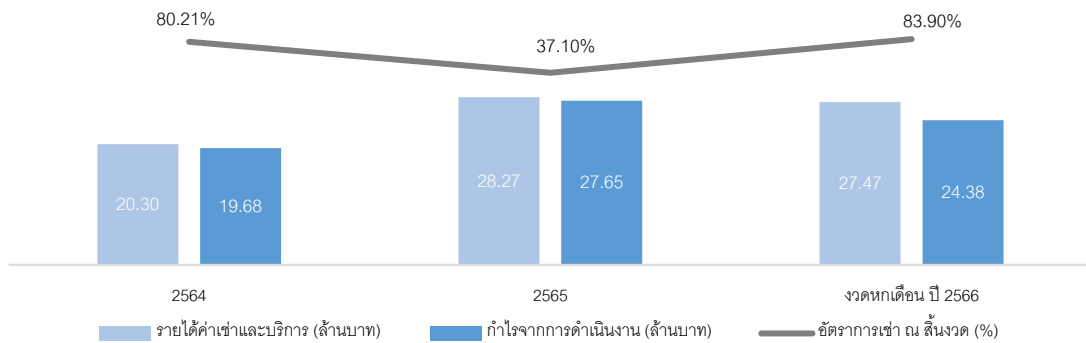
ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART



ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART

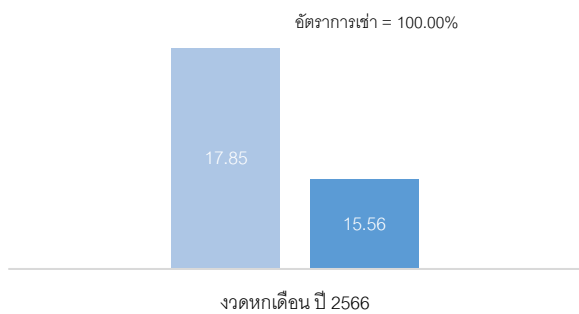
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า



หมายเหตุ: ข้อมูลภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า นั้นเป็นไปตามพื้นที่ให้เช่า ณ สิ้นปี 2564, สิ้นปี 2565 และสิ้นงวดหกเดือน ปี 2566 ที่ 24,310.00 ตารางเมตร, 47,110.00 ตารางเมตร และ 94,046.00 ตารางเมตร (ตามลำดับ) ตามที่อาคารบางหลังยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ตามส่วนที่ 2.1 หน้า 3-71

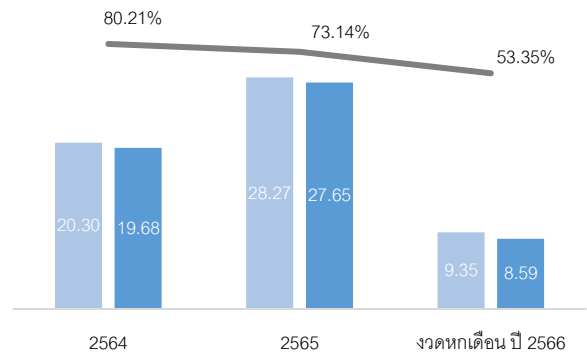
ผลการดำเนินงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)¹



ผลการดำเนินงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)



ผลการดำเนินงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)²



หมายเหตุ:

¹ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) เริ่มสร้างเสร็จบางส่วนในช่วงปลายเดือนธันวาคม ปี 2565 และบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า

² ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการหาผู้เช่า และบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า

โปรดพิจารณาข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.2 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	งวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	1,709.75	3,167.71	2,567.88	2,551.51
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	10.44	11.28	6.63	4.45
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทาง การเงิน (ล้านบาท)	1,564.64	2,815.92	2,115.83	2,124.61
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	1,366.37	2,490.95	1,810.91	1,830.72
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.3267	0.7081	0.6721	0.8204
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท) ¹	0.3845	0.7653	0.7578	0.7243
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท) ¹	-	-	-	0.0335
อัตราส่วน Funded Interest Bearing Debt (รวม หนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	26.29	26.24	25.32	23.86
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม ดำเนินงาน (ล้านบาท)	1,508.57	(1,350.97)	(2,328.32)	105.08
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(1,227.24)	615.03	3,269.26	1,192.09
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด (ล้านบาท)	2,013.09	1,781.76	2,517.70	1,576.75
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	35,947.20	35,918.55	33,936.92	30,413.17
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9831	10.9744	11.0709	10.9518
อัตราผลประโยชน์ตอบแทน ²	6.84	6.11	4.82	4.11
มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้าน บาท) ²	36,693.04	35,020.33	38,930.53	36,934.06
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท) ²	10.60	10.70	12.70	13.30

หมายเหตุ: /1 คำนวณตามรอบผลประกอบการ

/2 อ้างอิงจาก SETSMART

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 51,671.78 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 15,724.59 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 35,947.20 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 34,639.94 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 1,307.25 ล้านบาท ทั้งนี้ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9831 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 3,178.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 604.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.48 จากปี 2564 ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 688.04 ล้านบาท ลดลง 75.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.90 จากปี 2564 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น หักกลบกับการ

เพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการเช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน และค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมทุกปี จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นตามขนาดของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นสำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 2,490.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม เท่ากับร้อยละ 78.36 และมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,317.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 72.91

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กองทรัสต์ WHART มีรายได้รวม 1,720.19 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 353.81 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,366.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมร้อยละ 79.43 และมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,069.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 337.46 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ¹	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ²
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	2.69
• ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกิน 0.25% ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันทางการเงิน	1.61
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ WHART	0.17
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราพื้นฐาน : 3.00%	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.65

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ¹	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือ % ของ NAV ภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละ ครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2567) ²
		และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้แล้ว)	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.00%	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ ³
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ WHART	3.00%	ไม่เกิน 3.00% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART ที่เสนอขาย	ไม่ได้เรียกเก็บ ³
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	2.00%	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ ³
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	1.56
• ค่าเบี้ยประกันภัย ⁴	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.05
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง ⁴	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ⁴	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดที่แต่ละรายการมีมูลค่าไม่ถึง 0.01% ของ NAV		ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART	0.46

หมายเหตุ:

¹ ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

² อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567

³ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวสำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปดถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ และถูกจัดเป็นต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนและจะบันทึกหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปด จึงไม่ได้ถูกนำไปคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567

⁴ รวมเฉพาะค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทั้งนี้ ค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์

- 1.1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสี่ยงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- 1.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 1.3. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
- 1.4. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 1.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
- 1.6. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
- 1.7. ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลักอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป
- 1.8. ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญาและการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่าหรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา
- 1.9. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
- 1.10. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุด
- 1.11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit
- 1.12. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า
- 1.13. ความเสี่ยงจากผู้เช่าพื้นที่หลังคามืดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา
- 1.14. ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ยังมีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่
- 1.15. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้ให้เช่าเดิมให้แก่กองทรัสต์ WHART
- 1.16. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน
- 1.17. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นภาริมทรัพย์
- 1.18. ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัพย์สินหลักในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมอบัง โปรเจค 2 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21
- 1.19. ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกของโครงการดับบลิวเอชเอ-เคทีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมอบัง โปรเจค 2 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 ที่เพิ่มขึ้น
- 1.20. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ที่จะปลูกสร้างอาคารเพิ่มเติมบนพื้นที่ด้านหลังของที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่เป็นที่ว่างซึ่งไม่มีอาคารตั้งอยู่ ในโครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แพคทอรี

- 1.21. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความมีผลบังคับใช้ของสัญญาเช่าช่วงหลังคา
- 1.22. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระบบท่อระบายน้ำของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมเจบั้ง โปรเจค 2
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART
 - 2.1. ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้
 - 2.2. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - 2.3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 2.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้
 - 2.5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART นำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ในการลงทุน
 - 2.6. ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ
 - 2.7. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดสัญญา
 - 2.8. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
 - 2.9. ความเสี่ยงจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนอาจไม่เป็นไปตามประมาณการของกองทรัสต์ WHART
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 3.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศรวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ
 - 3.3. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เช่าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.4. ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
 - 3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
 - 3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย
 - 3.7. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART
 - 4.1. ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.3. ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์ WHART อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART
 - 4.4. ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ WHART (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เดิม
 - 4.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน
 - 4.6. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการ
 - 4.7. ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

- 4.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์
- 4.9. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์
- 4.10. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนทรัสต์ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทุน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13 ถนนเพชรตัดน กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โทรศัพท์	02-753-3159
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com