

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ WHART (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีพลีเอชเอ พรีเมียม โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	WHART
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดบีพลีเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 1,415,749,500 บาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 127,545,000 หน่วย
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายต่อหน่วย	ไม่เกิน 11.10 บาท	Par ต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)	8.8678 บาท
ช่วงเวลาเสนอขาย	21 กันยายน 2569 ถึง 1 ตุลาคม 2569		
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	8 ธันวาคม 2557		
☒ Firm underwrite*	☐ Best effort		
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (WALE): (ก่อนระดมทุน) 30.78 ปี**			
(หลังระดมทุน) 30.78 ปี**			
*การจัดจำหน่ายแบบรับประกันการจำหน่าย (Firm Underwrite) บางส่วน ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement) และบางส่วนอาจเป็นลักษณะการไม่รับประกันผลการจำหน่าย (Best Effort) โดยจะเป็นไปตามรายละเอียด ข้อสัญญา เงื่อนไข และวิธีการที่ตกลงไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง			
**คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมตามงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยนับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 ตุลาคม 2569)			

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)
ร้อยละ 100 ลงทุนทางตรง

- กรรมสิทธิ์
- สิทธิการเช่า (30+30 ปี)
- สิทธิการเช่า (<30 ปี)

Category	Percentage
กรรมสิทธิ์	49.97%
สิทธิการเช่า (30+30 ปี)	33.82%
สิทธิการเช่า (<30 ปี)	16.21%

หมายเหตุ: อ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมตามงบการเงินสอบทานของ กองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ยกเว้นทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สิน จากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

มูลค่าการระดมทุน¹ และแหล่ง
เงินทุนอื่น

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	ไม่เกิน 1,415.75 ล้านบาท
เงินกู้ยืม	รวมไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท
เงินสดภายในของ กองทรัสต์ WHART	ตามจำนวนที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นสมควรและเหมาะสม
เงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อ จัดหาผลประโยชน์	ประมาณ 54.00 ล้านบาท

หมายเหตุ: ¹ กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่เก้าเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลการเพิ่มทุน และการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ตามที่ระบุในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2 ทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง	ไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท
---	--------------------------

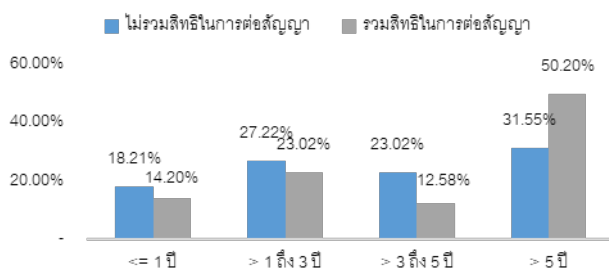
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

สินทรัพย์รวม	54,287.75 ล้านบาท
หนี้สินรวม	17,699.81 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	35,912.61 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)	ร้อยละ 28.45*
Credit Rating	A แนวโน้มคงที่

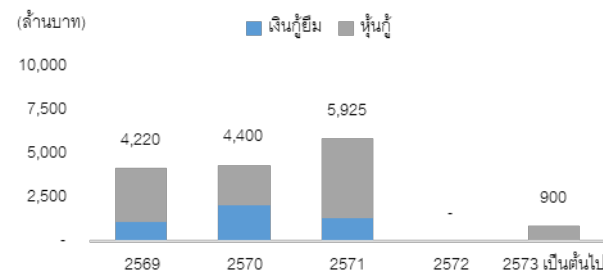
* กรณีรวมหนี้สินตามสัญญาเช่า (สุทธิ) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30.16 ของสินทรัพย์รวม

ทั้งนี้ ภายหลังจากระดมทุน สัดส่วนการกู้ยืมสูงสุดจะอยู่ที่ประมาณไม่เกินร้อยละ 33.07 ของสินทรัพย์รวม

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้

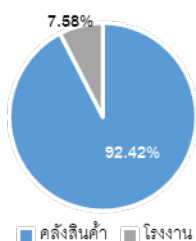


หมายเหตุ: จำนวนตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะส่วนที่มีผู้เช่าภายหลังการเช่า หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 ตุลาคม 2569)

แผนภาพแสดงสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทอาคาร¹

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART²



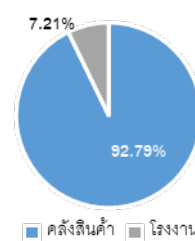
■ คลังสินค้า ■ โรงงาน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง³



■ คลังสินค้า ■ โรงงาน

ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง⁴



■ คลังสินค้า ■ โรงงาน

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

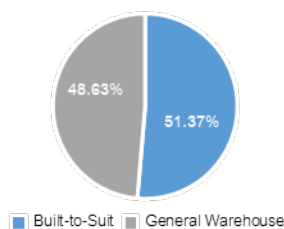
² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนจากพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

³ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง จำนวนจากพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 ตุลาคม 2569)

⁴ ภายได้สมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังวันที่ 31 มีนาคม 2569

แผนภาพแสดงสัดส่วนการเช่าแยกตามรูปแบบอาคาร¹

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART²



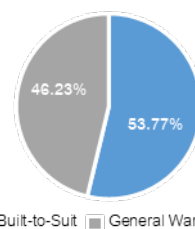
■ Built-to-Suit ■ General Warehouse

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง³



■ Built-to-Suit ■ General Warehouse

ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง⁴



■ Built-to-Suit ■ General Warehouse

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนจากพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

³ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง จำนวนจากพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 ตุลาคม 2569)

⁴ ภายได้สมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังวันที่ 31 มีนาคม 2569

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวของโครงการดัดแปลงจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยรายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ ("โครงการดัดแปลงจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์")

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง	มูลค่าลงทุน (บาท)	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach) (บาท)	ผู้ประเมิน	ผลต่างมูลค่าลงทุนกับราคาประเมินต่ำสุด
โครงการดัดแปลงจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	ไม่เกิน 2,507,600,000	2,507,600,000	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	เท่ากับราคาประเมินต่ำสุด
		2,512,800,000	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด	

หมายเหตุ: ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("SIM") และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ("SMF") ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) อนึ่ง นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง



ผู้ประเมิน SIM



ผู้ประเมิน SMF

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ณ วันที่ 24 มีนาคม 2569

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00
2. สำนักงานประกันสังคม	465,895,144	13.43
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	185,164,766	5.34
4. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	153,660,052	4.43
5. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	127,823,524	3.68
6. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	127,577,005	3.68

ข้อจำกัดการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าว (Foreign Limit): ร้อยละ 49.00

การถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าว (Current Foreign Holding): ร้อยละ 3.36

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลดทุน ¹	รวม
- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี - ทั้งนี้ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ WHART มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์ WHART อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้	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
	ปี 2566	0.7735	-	0.7735
	ปี 2567	0.7133	0.0602	0.7735
	ปี 2568	0.6774	0.0961	0.7735
	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569	0.1915	-	0.1915
	รวมผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	7.3888	1.1322	8.5210

หมายเหตุ: ¹ คำนวณตามรอบผลประกอบการ

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570		
กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่เก้า จำนวนไม่เกิน 127.55 ล้านหน่วย ¹	ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่เก้า (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ) ²
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไม่รวมรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ³	0.776	6.99
ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ	0.007	0.06
ประมาณการการจ่ายเงินลดทุน	-	-
รวมประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	0.783	7.05

หมายเหตุ:

¹ อ้างอิงจากสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 และปรับปรุงสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายไม่เกิน 127.55 ล้านหน่วย ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 11.10 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,197.65 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้อยู่ดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงินและตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

² คำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 11.10 บาทต่อหน่วย

³ ประมาณการบนสมมติฐานที่ไม่มีการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และไม่มีรายได้จากผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือพื้นที่หลังคาที่ยังว่างอยู่สำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง จะไม่มีสัญญาตกลงกระทำการในการชดเชยรายได้

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์¹

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสองของกองทรัสต์ WHART อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.77² และร้อยละ 9.74^{2/3} สำหรับกรณีรวมการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ และกรณีไม่รวมการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR	
กระแสเงินสดจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง จำนวนจากรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระฉบับลงวันที่	27 กุมภาพันธ์ 2569
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา	ไม่เกินร้อยละ 2 ของ NAV ⁴
สัดส่วนการกู้ยืมในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง	ประมาณร้อยละ 45.7 ของสินทรัพย์รวม สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.5

Expected IRR	
กรณีรวมการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ	ร้อยละ 9.77
กรณีไม่รวมการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ³	ร้อยละ 9.74

หมายเหตุ:

¹ ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนภายในตามประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในดังกล่าว

² อ้างอิงสมมติฐานสำคัญตามรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และสมมติฐานสำคัญตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (มูลค่าประเมิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) และสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 และปรับปรุงสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายไม่เกิน 127.55 ล้านหน่วย ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสูงสุดที่ 11.10 บาท และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,197.65 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ อาจแตกต่างจากสมมติฐานที่ใช้ดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง สภาพตลาดเงินและตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

³ ประมาณการบนสมมติฐานที่ไม่มีการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการของดับลิวเฮลล์ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และไม่มีการไถ่ถอนจากผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือพื้นที่หลังคา ที่ยังว่างอยู่สำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลากการชดเชยรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง จะไม่มีสัญญาตกลงกระทำการในการชดเชยรายได้

⁴ เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ WHART ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยอ้างอิงเพดานตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ทั้งนี้ ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทนภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ^{4/}

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

	ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART	ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART (พื้นที่หลังคา)
ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ระยะเวลาของสัญญาตกลงกระทำการ	(1) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) (2) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	(1) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1 (2) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 (3) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 (4) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 (5) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง (6) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 (7) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 (8) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) (9) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 (10) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 (11) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (12) โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)
ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ	ดัดบิลเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดัดบิลเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ตามแต่กรณี)	ดัดบิลเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดัดบิลเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ตามแต่กรณี)
ระยะเวลาการชดเชยรายได้	3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน	25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (เว้นแต่โครงการดัดบิลเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ซึ่งมีระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน)
เงื่อนไขสำคัญภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	- ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่า จะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าว เป็นระยะเวลา 3 ปี เว้นแต่ดัดบิลเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่	- ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตลอดระยะเวลา รับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี - เงื่อนไขเพิ่มเติมเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง ^{4/}

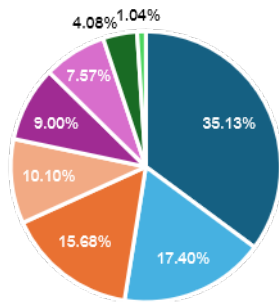
	ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เข้าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญาชำระ - อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) นั้นเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญาชำระ ผู้ให้สัญญา ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าเช่าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญา ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญาชำระให้แก่กองทรัสต์ WHART ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน - หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และกองทรัสต์ WHART ตกลงยินยอม ผู้ให้สัญญา ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี	
--	---	--

หมายเหตุ:

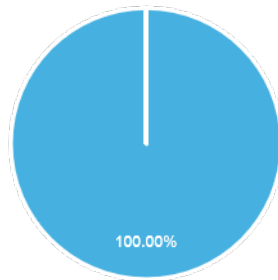
¹⁷ โปรดพิจารณารายละเอียดของการชดเชยรายได้ค่าเช่าได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1.3.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน

แผนภาพแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า¹

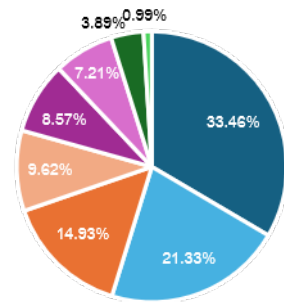
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART²



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง³



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง⁴



- ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods - FMCG)
- ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs / 4PLs)
- ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)
- ผู้ประกอบการร้านอาหารในรูปแบบเครือข่าย (Food Chain)
- ผู้ประกอบการทางการแพทย์ (Healthcare)
- ผู้ประกอบการยานยนต์ (Automotive)
- ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)
- อื่นๆ (Others)

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

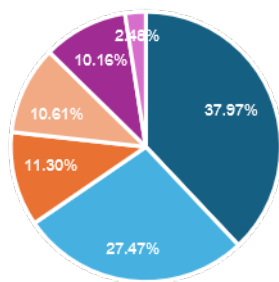
² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART คำนวณตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ดับเบิลยูเอช คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเช่าเข้าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) โดยคำนวณอายุคงเหลือของสัญญาเช่าดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 จนถึงวันหมดอายุสัญญาเช่าดังกล่าว

³ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสองออกให้เช่าแก่ดับเบิลยูจีซีแอลตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

⁴ ภายใตสมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2569

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า/บริษัทแม่ของผู้เช่า¹

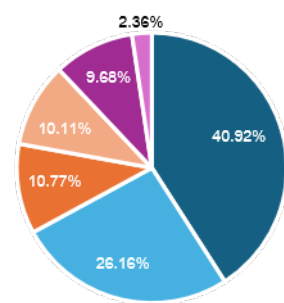
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART²



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง³



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง⁴



- ไทย
- ยุโรป
- ญี่ปุ่น
- เอเชีย/5
- จีน
- สหรัฐอเมริกา

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART คำนวณตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ดับเบิลยูเอช คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเช่าเข้าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) โดยคำนวณอายุคงเหลือของสัญญาเช่าดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 จนถึงวันหมดอายุสัญญาเช่าดังกล่าว

³ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสองออกให้เช่าแก่ดับเบิลยูจีซีแอลตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

⁴ ภายใตสมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2569

⁵ ไม่นับรวมผู้เช่าที่มีสัญชาติไทย จีน และญี่ปุ่น

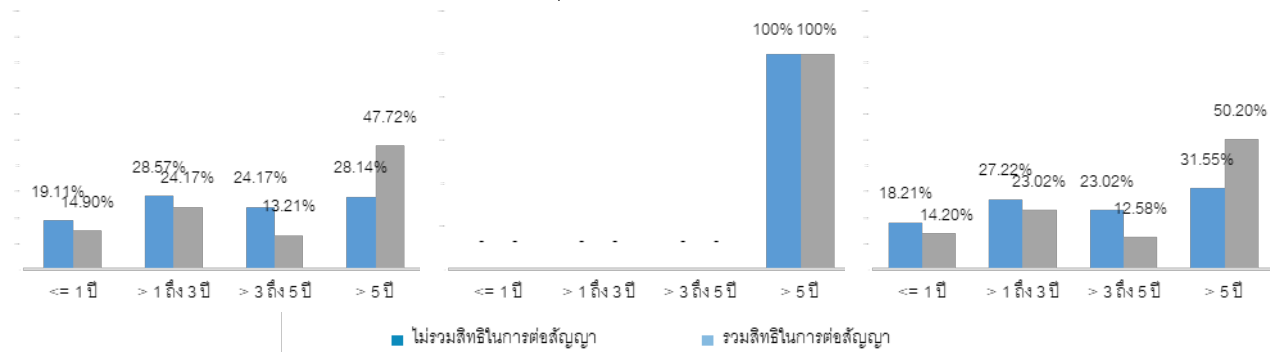
ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรก เรียงตามสัดส่วนต่อประมาณการรายได้รวมของกองทรัสต์ WHART ¹			
ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักปัจจุบัน ของกองทรัสต์ WHART ²	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง ³	ทรัพย์สินหลักภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง ⁴
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ท ฮับ (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ท ฮับ (ประเทศไทย) จำกัด
3	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	-	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด
4	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	-	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด
5	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด
6	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด
7	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด	-	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
8	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด
9	บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด
10	บริษัท แม็กนัม โอเชีซี (ไทยแลนด์) จำกัด	-	บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัดส่วนรายได้จาก ผู้เช่า 10 อันดับแรก คิดเทียบประมาณ การรายได้รวม (ร้อยละ)	59.14	100.00	59.18
หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ² ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) โดยคำนวณอายุคงเหลือของสัญญาเช่าดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 จนถึงวันหมดอายุสัญญาเช่าดังกล่าว ³ ภายหลังการเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสองออกให้เช่าแก่ดับบลิวจีซีแอลตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ⁴ ภายได้สมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2569			

สัดส่วนการเข้าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า^{1/}

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART^{2/}

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง^{3/}

ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง^{4/}



หมายเหตุ:

^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

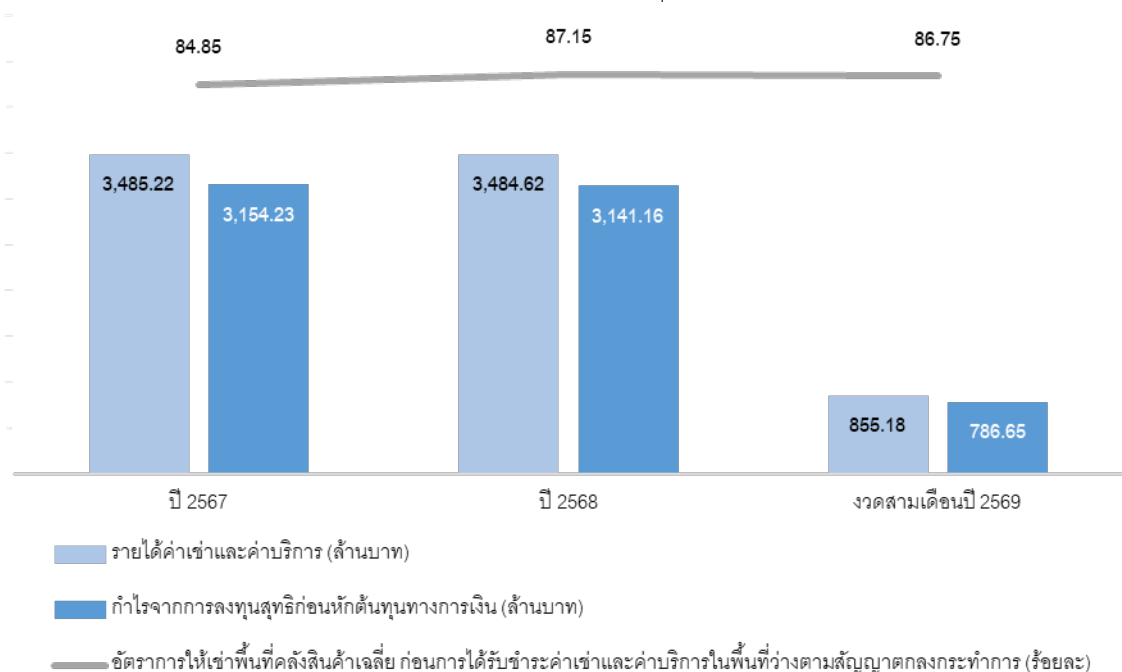
^{2/} ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวนตามสัดส่วนของประมาณการรายได้เฉพาะพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงการทำกร และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการจัดหาผู้เช่า) โดยคำนวณอายุคงเหลือของสัญญาเช่าดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 จนถึงวันหมดอายุสัญญาเช่าดังกล่าว

^{3/} ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสองออกให้เช่าแก่ดับบลิวจีซีแอลตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

^{4/} ภายใต้สมมติฐานว่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังวันที่ 31 มีนาคม 2569

ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART



ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง
ปัจจุบัน ดับบลิวจีซีแอล ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้ใช้ทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการขนส่ง การบริหารคลังสินค้า และการบรรจุเม็ดพลาสติก โดยไม่ได้จัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จึงทำให้ไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโดยการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสองออกให้เช่าแก่ดับบลิวจีซีแอลตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	งวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	855.18	3,484.62	3,485.22	3,372.40
รายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)	2.50	23.19	34.02	25.28
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	786.65	3,141.16	3,154.23	3,029.22
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	670.49	2,645.15	2,635.75	2,615.07
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.1946	0.6774	0.5538	0.6473
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท) ¹	0.1915	0.6774	0.7133	0.7735
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท) ¹	-	0.0961	0.0602	-
อัตราส่วน Funded Interest-bearing debt (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	28.45	28.35	28.14	27.82
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	1,252.02	2,135.06	2,949.85	(526.51)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(782.82)	(3,292.47)	(3,013.65)	660.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)	1,163.44	694.24	1,851.65	1,915.45
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	36,587.95	36,592.83	36,925.97	37,459.08
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.5476	10.5490	10.6450	10.7987
อัตราผลประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ) ²	6.71	6.67	7.23	6.64
มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท) ²	35,035.16	37,116.45	35,382.04	35,728.92
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท) ²	10.10	10.70	10.20	10.30

หมายเหตุ: ¹ คำนวณตามรอบผลประกอบการ

² อ้างอิงจาก SETSMART

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 54,287.75 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,699.81 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 36,587.95 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 35,912.61 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 675.34 ล้านบาท ทั้งนี้ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.5476 บาทต่อหน่วยทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 3,507.81 ล้านบาท ลดลง 11.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.32 จากปี 2567 มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 862.65 ล้านบาท ลดลง 20.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.36 จากปี 2567 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น และการลดลงของต้นทุนทางการเงินที่

สอดคล้องกับสถานะอัตราดอกเบี้ยขาลงในตลาดการเงิน หักลบกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการที่เพิ่มขึ้นจากค่าคอมมิชชั่นในขายสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นประจำ (Non-recurring item) และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาคลังสินค้า โดยกองทรัสต์ WHART มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 2,645.15 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 75.41 และมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,349.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 66.99

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ WHART มีรายได้รวม 857.68 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 187.19 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 670.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมร้อยละ 78.17 และมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 674.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ¹	เพดานร้อยละของ NAV ต่อปี หรือร้อยละของ NAV ภายหลังการ ทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของ ประมาณการ กำไรสุทธิ ²
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART (Acquisition Fee): <u>กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u> ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART <u>กรณีทรัพย์สินอื่น</u> ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART: (Disposal Fee) ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ WHART อัตราพื้นฐาน: ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	2.70
ค่าธรรมเนียมทริสตี และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.75	ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่นำมา	1.00

		คำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือ เงินฝากสถาบันทางการเงิน	
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.50	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ WHART	0.17
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราพื้นฐาน : ร้อยละ 3.00	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้แล้ว)	4.17
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.00	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ ³
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ WHART	3.00	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ WHART ที่เสนอขาย	ไม่ได้เรียกเก็บ ³
• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	2.00	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ ³
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	1.42
• ค่าเบี้ยประกันภัย ^{4,5}	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.05 ^{4,5}
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง ⁶	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ⁴	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดที่แต่ละรายการมีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 0.01 ของ NAV		ตามที่จ่ายจริง หรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2.2 ข้อ 10 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART	0.50

หมายเหตุ:

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

² อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570

³ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวสำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เก้าถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART และถูกจัดเป็นต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนและจะบันทึกหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เก้า จึงไม่ได้ถูกนำไปคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570

⁴ สำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเบี้ยประกันภัยสำหรับประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

⁵ สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสองนั้น ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเบี้ยประกันภัยสำหรับประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ดินและอาคารเพื่อจัดหาประโยชน์สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และยังไม่มียุติเช่ารายใหม่หรือผู้เช่ารายใหม่ไม่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากอัตราตามที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

- 1.1 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือการเช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART เสี่ยงสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- 1.2 ความเสี่ยงในการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่
- 1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี
- 1.4 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 1.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
- 1.6 ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารมีจำนวนลดลง
- 1.7 ความเสี่ยงในการสูญเสียผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เปลี่ยนแปลงไป
- 1.8 ความเสี่ยงจากการผิดนัดผิดสัญญาและการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่า หรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา
- 1.9 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
- 1.10 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่าเมื่อสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ใกล้สิ้นสุดลง
- 1.11 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอาคารคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit
- 1.12 ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าในบางโครงการที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าทรัพย์สินในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า
- 1.13 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่หลังคาปฏิบัติผิดข้อกำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา
- 1.14 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ยังมีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่
- 1.15 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้ให้เช่าเดิมให้แก่กองทรัสต์ WHART
- 1.16 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของทรัพย์สิน
- 1.17 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในที่ดินซึ่งเป็นการยทรัพย์สิน
- 1.18 ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าของทรัพย์สินหลักในโครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ ภูเก็ต / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง 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-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 และโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่เพิ่มขึ้น
- 1.20 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สิทธิแก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในการปลูกสร้างอาคารเพิ่มเติมบนพื้นที่ด้านหลังของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ซึ่งเป็นพื้นที่ว่างเปล่าซึ่งไม่มีอาคารตั้งอยู่ ในโครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี
- 1.21 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความมีผลบังคับใช้ของสัญญาเช่าช่วงหลังคา
- 1.22 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระบบท่อระบายน้ำของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2
- 1.23 ความเสี่ยงจากภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบ่อพักน้ำฝนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่เพิ่มขึ้น

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART

- 2.1 ความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ประสบความสำเร็จได้

- 2.2 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ WHART ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความชำนาญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
- 2.3 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินและออกหุ้นกู้
- 2.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่กองทรัสต์ WHART นำเงินประกันการเช่ามาใช้ในการเข้าลงทุน
- 2.6 ความเสี่ยงจากฐานะการเงินของผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ
- 2.7 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART อาจไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาได้
- 2.8 ความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง
- 2.9 ความเสี่ยงจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนซึ่งอาจไม่เป็นไปตามประมาณการของกองทรัสต์ WHART
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 3.1 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย
 - 3.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ
 - 3.3 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนถูกเวนคืน
 - 3.4 ความเสี่ยงโดยรวมที่มีผลกระทบต่อกำไรที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART
 - 3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น
 - 3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดจากการประกันภัยทรัพย์สินซึ่งอาจไม่คุ้มค่ากับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ WHART อาจสูญเสีย
 - 3.7 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ WHART
 - 4.1 ความเสี่ยงจากมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง
 - 4.2 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามมูลค่าที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 4.3 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์ WHART ที่อาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART
 - 4.4 ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ WHART (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART เดิม
 - 4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ WHART น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน
 - 4.6 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการ
 - 4.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART ทั้งจำนวน
 - 4.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์
 - 4.9 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์
 - 4.10 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ WHART ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง

เงื่อนไขการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

☐ ไม่มี

☒ มี

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART และคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ ตามประกาศ ทจ. 49/2555

- (1) มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ WHART ที่จองซื้อ เมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์ WHART กันไว้เพื่อการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (2) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ WHART ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ซึ่งไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้
- (3) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ WHART ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (4) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สิบสอง
- (5) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ WHART ให้แก่ทรัสต์ให้แล้วเสร็จได้ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement)

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART ได้ที่ส่วนที่ 3 ข้อ 2.7.5 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย
 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-888-8888

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่ เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ 13
 ถนนเทพรัตน กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์ 02-753-3159

ทรัสต์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่ เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12
 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-673-3999
URL www.kasikornasset.com