

รายงานการประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอสเอ อินด์สเตรียล

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568



รายงานที่ให้ความเชื่อมั่นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อการรวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือนที่รวมอยู่ในหนังสือชี้ชวน

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ)

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานที่ให้ความเชื่อมั่นเพื่อรายงานต่อการรวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งจัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้อมูลทางการเงินเสมือนนี้ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเสมือนที่เกี่ยวข้องตามที่กล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวนที่ออกโดยกองทรัสต์ฯ โดยหลักเกณฑ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้เพื่อรวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือนเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555 และที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเสมือนข้อ 2

ข้อมูลทางการเงินเสมือนนี้รวบรวมขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อแสดงผลกระทบของเหตุการณ์หรือรายการที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเสมือนข้อ 2 ที่มีต่อกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ เสมือนว่าเหตุการณ์หรือรายการ ได้เกิดขึ้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้คัดลอกข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด ของกองทรัสต์ฯ ที่รวมอยู่ในข้อมูลทางการเงินเสมือนจากงบการเงินของกองทรัสต์ฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ซึ่งรายงานการตรวจสอบได้เผยแพร่ต่อสาธารณชนแล้ว

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อข้อมูลทางการเงินเสมือน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการรวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือนตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555

ความเป็นอิสระและการบริหารคุณภาพของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระและข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การรักษาความลับ และพฤติกรรมทางวิชาชีพ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว

สำนักงานของข้าพเจ้าได้นำมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 มาปฏิบัติ ซึ่งมาตรฐานกำหนดให้สำนักงานต้องออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ มาตรฐานวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็น ตามที่กำหนดโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555 ต่อการรวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือนของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555 ในสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3420 “งานที่ให้ความเชื่อมั่นเพื่อรายงานต่อการรวบรวมข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนที่รวมอยู่ในหนังสือชี้ชวน” ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือนตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555 ในสาระสำคัญหรือไม่

วัตถุประสงค์ของงานนี้มีไว้เพื่อให้ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการปรับปรุงแก้ไขหรือการออกรายงานใหม่ หรือ การแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินในอดีต ซึ่งใช้ในการรวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือน และการปฏิบัติงานนี้ไม่ได้รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลทางการเงินดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินเสมือนที่รวมอยู่ในหนังสือชี้ชวนมีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อแสดงให้เห็นถึงผลกระทบของเหตุการณ์หรือรายการที่มีนัยสำคัญต่อข้อมูลทางการเงินที่ยังไม่ได้ถูกปรับปรุงของกองทรัสต์ฯ เสมือนว่ามีเหตุการณ์หรือรายการเกิดขึ้น ณ วันที่ที่ระบุไว้เพื่อแสดงข้อมูลทางการเงินเสมือน ณ วันนั้น ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่ให้ความเชื่อมั่นใด ๆ ต่อผลที่เกิดขึ้นจริงของเหตุการณ์หรือรายการที่เสนอ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

งานที่ให้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรายงานว่าข้อมูลทางการเงินเสมือนรวบรวมตามหลักเกณฑ์ที่ใช้ในสาระสำคัญหรือไม่ ซึ่งรวมถึงการประเมินว่าหลักเกณฑ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้ในการรวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือนเพื่อแสดงถึงผลกระทบที่มีนัยสำคัญโดยตรงจากเหตุการณ์หรือรายการมีความสมเหตุสมผลหรือไม่ และเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอว่า

- รายการปรับปรุงเสมือนที่เกี่ยวข้องได้แสดงอย่างเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- ข้อมูลทางการเงินเสมือนสะท้อนถึงการนำรายการปรับปรุงเสมือนข้างต้นไปปรับปรุงข้อมูลทางการเงินที่ยังไม่ได้ถูกปรับปรุงอย่างเหมาะสม

วิธีการปฏิบัติงานที่เลือกใช้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของข้าพเจ้า ตามความเข้าใจในลักษณะของกิจการ รวมถึงเหตุการณ์หรือรายการที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลทางการเงินเสมือน และสถานการณ์ของงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึงการประเมินการนำเสนอข้อมูลทางการเงินเสมือนโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานที่ข้าพเจ้าได้รับมีความเพียงพอและเหมาะสมสำหรับใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินเสมือนรวบรวมอย่างเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่กล่าวไว้

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'สุทธิชัย' (Suriyachai).

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
งกว่าไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	ทรัสต์สิน		
	ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ล้านบาท	
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	889.53	976.62
รายได้อื่น	2.2	2.23	2.44
รวมรายได้		891.76	979.06
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.3	(86.71)	(92.30)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		805.05	886.76
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	2.4	(55.27)	(59.39)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์			
สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5	2.5	-	(8.64)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.6	(189.48)	(211.06)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		560.30	607.67
<u>(หักออก)</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(2.81)	(2.49)
<u>(หักออก)</u> ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือการรับรู้		(6.41)	(6.43)
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		8.34	13.01
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		559.42	611.76
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย			
หน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5		-	8.64
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		559.42	620.40
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	2.7	93.50	93.50
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน		523.06	580.07

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลวเอชเอ อินด์สเตรียล
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	ทรัสต์สิน	
	ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ล้านบาท
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2.7	
- ประโยชน์ตอบแทน	523.06	580.07
- เงินลดทุน	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	<u>523.06</u>	<u>580.07</u>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	949.62	1,053.13
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.55	0.55
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	<u>0.55</u>	<u>0.55</u>

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขว้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย
สุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (กองทรัสต์ฯ) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 โดยกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาตักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 4 โครงการ จากบริษัทดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 (รวมเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”) ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทดัตช์บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย สิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 8 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 428,818 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร ประมาณ 179,648 ตารางเมตร สำหรับติดตั้งผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบด้วย สิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 4 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 40,172 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	คิดเป็น ร้อยละ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ		
1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	154,588	32.96
2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	68,472	14.60
3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	24,576	5.24
4) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	37,714	8.04
5) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	25,664	5.47
6) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	68,743	14.66
7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	47,909	10.22
8) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN)	1,152	0.25
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ	428,818	91.43
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5		
1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	14,824	3.16
2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ระยอง 36 (WHA RY 36)	5,000	1.07
3) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	12,260	2.61
4) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 3)	8,088	1.72
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	40,172	8.57
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	468,990	100.00

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และเจ้าของทรัพย์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้ออกทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ นี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวเฮเอ อินด์สเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ฯ จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568

ทรัสต์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

กองทรัสต์ฯ จะลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4 โครงการ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ และทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ที่ดินและอาคาร

สำหรับทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ และทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 รายได้อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 รวมถึงสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัสต์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินอิสระตามประเภทของทรัสต์สิน เป็นต้น

ในกรณีที่สัญญาครบกำหนดในระหว่างปี พ.ศ. 2568 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ในอัตราร้อยละ 25 ถึง 100 สำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา ในช่วงระยะเวลาประมาณการสำหรับแต่ละโครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือ (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัสต์สิน) ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับทรัสต์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า หรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เจ้าของทรัสต์สินตกลงจะชำระให้แก่กองทรัสต์ฯ ที่ยังมีผลในระหว่างปี พ.ศ. 2568 มีดังนี้

	<u>ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4</u>
การชดเชยรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	
- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	168
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	185
- อาคารคลังสินค้า	169
วันที่สิ้นสุดการชดเชย	26 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

สำหรับทรัสต์สินที่พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะครบกำหนดภายในปี พ.ศ. 2568 ขนาดพื้นที่รวม 12,260 ตารางเมตร รายได้อ้างอิงจากข้อตกลงการชดเชยรายได้โดยเจ้าของทรัสต์สิน สำหรับทรัสต์สินที่ไม่มีผู้เช่า หรือมีผู้เช่าแต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราที่ตกลงกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุน ดังนี้

	<u>ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5</u>
การชดเชยรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	
- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	173
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	200
- อาคารคลังสินค้า	137

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบลิเวอเรจ อินดิสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หลังคาของอาคาร

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้ค่าเช่าหลังคาซึ่งกองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรก และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) โดยมีอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงพื้นที่หลังคาอย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง หากกองทรัสต์ฯ มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงพื้นที่หลังคาต่อไป ผู้เช่าช่วงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ฯ ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาไปอีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง

รายได้ค่าเช่าหลังคาซึ่งกองทรัสต์ฯ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เจ้าของทรัสต์สินตกลงที่จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาประกัน 15 ปี

2.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์ฯ จะมีดอกเบี้ยรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ และเงินมัดจำรับ ซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.26 ต่อปี

2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่านายหน้าและค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยจะเรียกเก็บในปีที่ 1 - 5 อัตราร้อยละ 1.75 ต่อปีและในปีที่ 6 - 10 อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการชดเชยรายได้ รายได้ค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

2.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้ หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

2.6 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาว รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี หรืออัตราอื่นใดแล้วแต่ตกลง เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้อัตรา MLR ที่ใช้ในสมมติฐานสำหรับการคำนวณค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราเฉลี่ยล่าสุด ณ วันที่จัดทำ ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบลิควิดเอเอ อินดิสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

2.7 ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากสมมติฐานจากอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 93.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์รอการรับรู้ ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด และสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่จะเกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

2.8 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- 2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- 3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- 4) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในระหว่างปีประมาณการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือแนวปฏิบัติทางบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 6) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 7) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 8) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ในตีบุคคล
- 9) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 10) ไม่มีค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในระหว่างปีประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบลิเวอเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มี การคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่ มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการ สอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์ สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ถือตามมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เนื่องจากกำไร ที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวม ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

4 การวิเคราะห์ความผันผวน

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญ ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์ สมมติอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่าง จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่า ช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจาก ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามประเภทของทรัพย์สิน เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 แสดงได้ดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	519.88	523.06	526.23
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	519.88	523.06	526.23
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.55	0.55	0.55
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.55	0.55	0.55

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดื่บบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	576.89	580.07	583.26
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	<u>576.89</u>	<u>580.07</u>	<u>583.26</u>
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.55	0.55	0.55
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	<u>0.55</u>	<u>0.55</u>	<u>0.55</u>

ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ มีดังนี้

5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

5.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้

6 ฉบับภาษาอังกฤษ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นตามงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกันให้ใช้งบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาไทยเป็นหลัก