

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์
3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ และเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว
4. ลักษณะทั่วไปของรายการ :
 1. กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง จาก WHA โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 5
 2. กองทรัสต์จะแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุน : (1) เพิ่มเติม

โครงการ WHA Mega Logistics Center ซลหารพิจิตร กม. 5 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 129645) เนื้อที่ตามโฉนด 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2556 มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2586 โดยมีระยะเวลาการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ซลหารพิจิตร กม. 5 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร¹ พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาคลุมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ซลหารพิจิตร กม. 5

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ตั้งอยู่ ณ แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) เนื้อที่ตามโฉนด 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา

¹ พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการทำสัญญาเช่า ได้มีการดัดแปลงพื้นที่ภายในคลังสินค้าซึ่งทำให้พื้นที่ใช้สอยได้จริงอยู่ที่ประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ WHA ได้ยื่นขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแล้ว และอยู่ในระหว่างการศึกษาออกใบอนุญาตและใบรับรองการใช้อาคาร

- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถ ประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวม ประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร²
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบ ของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการ ใช้ ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของ โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) และ (2) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุป ดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนด (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุน)	166 ไร่ 36 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนของ กองทรัสต์จะลงทุนประมาณ	159,141.00 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าลานจอดรถทั้งหมดในส่วนของ กองทรัสต์จะลงทุนประมาณ	3,728.90 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมด ในส่วนของกองทรัสต์จะลงทุนประมาณ	110,129.90 ตารางเมตร

โดยรายละเอียดราคาประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายที่กองทรัสต์ ได้ว่าจ้างจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

² พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตรเป็นพื้นที่เช่าหลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งจะไม่รวมหลังคาของอาคารเลขที่ 7/1 และ 7/2 (อาคาร AAL Phase 1 และอาคาร AAL Phase 2)

6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวม : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของมูลค่าก่อสร้าง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตราค่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติ

จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคาจำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ราคาที่จะลงทุนดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10
8. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : 1. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
9. ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สิน : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์

10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย (โดยราคาหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายจะมีราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9 บาท) การกู้ยืมเงิน และเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
11. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก : 1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินจะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHA กองทรัสต์จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่เหมาะสมเหตุผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความ สมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่น และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการ บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตรา ค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และ ความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมี ทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อม ทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณ เช่นเดียวกับกับเกณฑ์ในการคำนวณ ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตราค่าที่กำหนดไว้ แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ (NAV)

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องในการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ และการรับเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

13. ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทที่แตกต่างจาก

ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัท

14. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา :
1. WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทัพเรือ ในการลงทุนครั้งแรกของกองทัพเรือ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) ในราคารวม 4,385,243,552 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
 2. กองทัพเรือว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทัพเรือ สำหรับทรัพย์สินที่กองทัพเรือลงทุนในครั้งแรก โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทัพเรือ (NAV)
 3. WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทัพเรือ ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1 ของกองทัพเรือ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี ในราคารวม 4,645,912,801.56 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
 4. กองทัพเรือว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทัพเรือ สำหรับทรัพย์สินที่กองทัพเรือลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทัพเรือ (NAV)
15. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด :
1. รายชื่อผู้บริหาร
ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทัพเรือของกองทัพเรือ ประกอบด้วย
นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา
นายธนภัทร อนันตประยูร

นายรชต ตราชูวณิช
 นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล
 นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์
 นายสุพจน์ สุทธิประภา

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2559)

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	18.28
สำนักงานประกันสังคม	11.51
ธนาคาร ออมสิน	6.05
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5.88
บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5.33
บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4.13
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3.02
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3.02
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2.28
กองทุนเปิด ธนชาติพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	2.03

16. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ
17. รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART
สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557) และปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	4,406,368.93	9,051,265.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70,018.64	260,434.82
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	94,972.12	179,407.76
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	934.88	12,975.17
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	37,339.70	74,162.86
สินทรัพย์อื่น	3,663.26	17,108.40
รวมสินทรัพย์	4,613,297.53	9,595,354.50
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5,183.49	6,955.21
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	157,219.68	239,891.49
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,322,720.31	2,629,296.44
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,776.20	171,382.44
หนี้สินอื่น	3,795.96	5,437.88
รวมหนี้สิน	1,498,695.64	3,052,963.46
สินทรัพย์สุทธิ	3,114,601.89	6,542,391.04
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,107,900.00	6,502,733.31
กำไรสะสม	6,701.89	39,657.73
สินทรัพย์สุทธิ	3,114,601.89	6,542,391.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0215	9.8876
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	310,790,000	661,670,000

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	ปีบัญชี 2557*	ปีบัญชี 2558
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14,141.25	332,150.19
รายได้ดอกเบี้ย	233.84	322.28
รวมรายได้	14,375.09	332,472.47
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	222.83	3,474.68
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	457.86	7,139.76
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	120.63	1,418.34
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129.43	2,841.44
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,766.46	38,633.09
รวมค่าใช้จ่าย	4,697.21	53,507.31
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9,677.88	278,965.16
ดอกเบี้ยจ่าย	2,975.99	62,330.30
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	6,701.89	216,634.86
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	158.30
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	-	(97,934.96)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-	(97,776.66)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	6,701.89	118,858.20

*ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	ปีบัญชี 2557*	ปีบัญชี 2558
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(4,262,061.90)	(4,265,254.79)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,332,080.54	4,455,670.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	70,018.64	190,416.18

*ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2557*	ปีบัญชี 2558
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0215	9.8876
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.0215	0.1796
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (%)	0.24	2.09
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (%)	32.49	31.82
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (%)	48.12	46.66

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2557*	ปีบัญชี 2558
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	3.25	4.48

*ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 มีมติดังต่อไปนี้

1. ให้ลดทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1610 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 123,180,469 บาท

2. ให้จ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ WHART ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.0297 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 19,651,599 บาท โดยจ่ายจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2559

3. กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิรับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2559 และรวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ในวันที่ 11 พฤษภาคม 2559 และกำหนดการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 พฤษภาคม 2559

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นอิสระสำหรับทรัพย์สินโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 159,141.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถ 3,728.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 110,129.90 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 166 ไร่ 36 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (บาท)	
		คลังสินค้าและอาคาร สำนักงาน	พื้นที่หลังคา	กรุงเทพ ประเมินราคา ¹	แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ ²
1. <u>WHA Mega Logistics Center</u> <u>ชลหารพิจิตร</u> <u>กม. 5</u> ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ - สิทธิการเช่า ช่วงที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 129645) - กรรมสิทธิ์ใน อาคาร คลังสินค้า พร้อม สำนักงาน จำนวน 5 หลัง และ ส่วนปรับปรุง	66-2-85	64,031.00 ³	50,143.60	1,405,000,000	1,405,000,000

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (บาท)	
		คลังสินค้าและอาคาร สำนักงาน	พื้นที่หลังคา	กรุงเทพ ประเมินราคา ¹	แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ ²
2. พัฒนาอื่นๆ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ตั้งอยู่ ณ แขวง คลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร - กรรมสิทธิ์ใน ที่ดินรวม 10 โฉนด (โฉนด เลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) - กรรมสิทธิ์ใน อาคาร คลังสินค้า พร้อม สำนักงาน จำนวน 8 หลัง และส่วน	99-1-51	95,110	59,986.30 ^{*4}	2,603,000,000	2,421,000,000

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (บาท)	
		คลังสินค้าและอาคาร สำนักงาน	พื้นที่หลังคา	กรุงเทพ ประเมินราคา ¹	แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ ²
ปรับปรุง พัฒนาอื่นๆ					
รวม	166-0-36	159,141.00	110,129.90	4,008,000,000	3,826,000,000

หมายเหตุ *¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 9 พฤษภาคม 2559 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 และ ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2559 สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

*² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

*³ พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้ใช้ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าได้มีการดัดแปลงพื้นที่ภายในคลังสินค้าซึ่งทำให้พื้นที่ใช้สอยได้จริงอยู่ที่ประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ WHA ได้ยื่นขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแล้ว และอยู่ในระหว่างการพิจารณาออกใบอนุญาตและใบรับรองการใช้อาคาร

*⁴ พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตรเป็นพื้นที่เช่าหลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งจะไม่รวมหลังคาของอาคารเลขที่ 7/1 และ 7/2 (อาคาร AAL Phase 1 และอาคาร AAL Phase 2)