

## วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) คือ เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จึงมีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนในครั้งนี้ รวมกับเงินกู้ยืม และเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น และรวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้า สำนักงานและโรงงาน ดังต่อไปนี้ จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ดังนี้

### (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- (ก) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 129645) เนื้อที่ตามโฉนด 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2556 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2586 โดยมีระยะเวลาเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน
- (ข) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร<sup>1</sup> พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,378.90 และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร
- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็น

<sup>1</sup> พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเช่าทำสัญญาเช่า ได้มีการดัดแปลงพื้นที่ภายในคลังสินค้าซึ่งทำให้พื้นที่ใช้สอยได้จริงอยู่ที่ประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ WHA ได้ยื่นขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแล้ว และอยู่ในระหว่างการพิจารณาออกใบอนุญาตและใบรับรองการใช้อาคาร

ต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5

**หมายเหตุ:**

1. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน<sup>2</sup> และเป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
2. สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 อาคาร G ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน แต่สัญญาเช่าดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
3. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
  - 3.1. สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงกับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทของเจ้าของที่ดิน) ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าจากเจ้าของที่ดิน) เพื่อให้กองทรัสต์ WHART เข้าเป็นผู้เช่าช่วงจากบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด
  - 3.2. สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) กับ WHA ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างรวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
  - 3.3. สัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว

<sup>2</sup> WHA รับชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่ารวมตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน คือ ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตรเฉพาะในส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าเท่านั้น

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ตั้งอยู่ที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

- (ก) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 10 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) เนื้อที่ตามโฉนด 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา
- (ข) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร<sup>3</sup>
- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง

**หมายเหตุ:**

1. ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว (โดยมีผู้เช่าสองราย คือ Osotspa Co., Ltd. และ LF Logistics (Thailand) Limited อยู่ในระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญา) แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังที่ยังไม่มีผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่หลังคาดังกล่าว<sup>3</sup> โดย WHA จะชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 15 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

<sup>3</sup> 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)

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไข ระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้ สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 15 ปี ดังกล่าวแล้ว และยังไม่มีการเช่าหลังคาจากกองทรัสต์ WHART และ WHA และ/หรือ บุคคลที่ เกี่ยวข้องกับ WHA ยังไม่ได้ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา WHA อาจขอชำระค่าเช่าหลังคา ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการเช่าหลังคาในช่วง ระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA อาจใช้สิทธิใน การเช่าหลังคาจากกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

2. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา

2.1 จะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดินและอาคารคลังสินค้า) กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้าง และ

2.2 สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ ดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้น ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการ ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ WHART

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม (1) และ (2) รวมกันเรียกว่า "**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**" ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ให้เป็นไปตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** และให้ถือเอารายละเอียดที่ปรากฏตาม แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ เป็นรายละเอียดต่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

ในการนี้บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. **การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของ กองทรัสต์ WHART**

การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมโดยการโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและรับโอน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้ง กองทรัสต์ WHART โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่จะสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน

ให้กับกองทรัสต์ WHART เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

## 2. การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่างๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART ได้ดังนี้

### ■ ทำเลที่ตั้งดี

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ WHART ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ตั้งอยู่ที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ซึ่งล้วนตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ โดยทำเลบริเวณถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร จังหวัดสมุทรปราการ คาดการณ์ว่าในอนาคตจะเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย จากที่มีผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้ารายใหญ่มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง สำหรับทำเลบริเวณคลังสินค้าลาดกระบังนั้นเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ซึ่งใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิและท่าเรือแหลมฉบัง

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้อยู่บนทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครจึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่างๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

### ■ คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน

อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนนั้น เป็นโครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center ประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ Ready-Built Warehouse มาตรฐานสูง โดยโครงการประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 7,500 ตารางเมตรขึ้นไป ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built Warehouse) จะมีขนาดเล็กกว่าโดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคารตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีขนาดพื้นที่เช่าและอาคารที่เล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit โครงการส่วน Ready-Built Warehouse ยังคงไว้ซึ่งรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยโครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต

โครงการ Warehouse Farm นั้นตอบสนองจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (รวมระยะเวลาการเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) 5-10 ปี ขึ้นไป ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ General Warehouse จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาประมาณ 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit

โครงการ Warehouse Farm ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการ เช่น ค่าไฟฟ้าของส่วนกลาง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

นอกจากนี้ ในปัจจุบันประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่เป็นฐานการผลิตทางด้านอุตสาหกรรมในภูมิภาคเอเชีย ไม่ว่าจะเป็นผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ รวมทั้งอุตสาหกรรมอื่นๆ เนื่องจากเป็นประเทศที่มีคุณภาพแรงงานที่ดีและมีค่าแรงอยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งยังเป็นจุดยุทธศาสตร์ของธุรกิจการขนส่งที่สามารถกระจายการขนส่งไปยังประเทศอื่นๆ ได้ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ต้นทุนการผลิต การขนส่งและการจัดการของผู้ประกอบการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ ดังนั้น อาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งประเภท Built-to-suit และประเภท Warehouse Farm จึงตอบสนองความต้องการใช้งานให้กับผู้เช่าได้เป็นอย่างดีและเป็นทางเลือกที่น่าสนใจและเป็นที่ต้องการอย่างมากสำหรับผู้เช่าโดยเฉพาะผู้เช่าที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

#### ■ ศักยภาพของผู้บริหารสินทรัพย์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัท WHA GROUP ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยสร้างและออกแบบให้มีมาตรฐานและคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากบริษัทชั้นนำระดับสากล ไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบยุโรป อเมริกา และเอเชีย

โดยในปี 2558 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA GROUP มีพื้นที่รวมกว่า 1,975,000 ตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดีนอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ เช่น บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (หรือชื่อเดิมบริษัท ดีทีเอสเอ็ม จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ผลิต บรรจุกักเก็บน้ำดื่มบรรจุขวด บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตในชนแดน (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน ซึ่งดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผ้าอ้อมสำเร็จรูปสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และบริษัท มิตรชุบิชิ อิเล็กทริก คอนซูมเมอร์ โปรดักส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์สำหรับใช้ภายในบ้าน เป็นต้น เป็นต้น ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.wha.co.th](http://www.wha.co.th) จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ รวมถึงการเติบโตของ WHA GROUP ทำให้มีความมั่นใจได้ว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้

อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับ กองทรัสต์ได้ในอนาคต

▪ **ศักยภาพของผู้เช่า**

โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 มีผู้เช่าที่มีศักยภาพและชื่อเสียงหลากหลาย เช่น บริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทรดิง (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งทำธุรกิจนำเข้าและจัดจำหน่ายขนม อาหาร เครื่องดื่มราย ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทแอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศ และสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง มีผู้เช่าที่สำคัญคือ บริษัท ไอศกสภา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทอุปโภคบริโภคชั้นนำของประเทศไทย และมีผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ในด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศเช่น บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์ WHART มีความเชื่อมั่นว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาอัตราการเช่าเต็มพื้นที่เพื่อสร้างรายได้ อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงรายละเอียด เกี่ยวกับสัดส่วนการเช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

3. **การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้จากการลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติม**

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนี้ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของ รายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะทำให้จำนวนรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ และให้ผลตอบแทนที่ระดับที่น่าพอใจในรูปแบบของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit – DPU) ดังนี้

**ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU)**

	ล้านบาท	ล้านบาท
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม* <sup>1</sup>	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุน เพิ่ม* <sup>2</sup>
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	716.09	1,061.65
ดอกเบี้ยรับ	2.44	4.23
<b>รวมรายได้</b>	<b>718.53</b>	<b>1,065.87</b>
ค่าเช่าที่ดิน	15.24	22.24
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์* <sup>3</sup>	10.28	19.76
<b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>693.02</b>	<b>1,023.87</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	55.75	80.77
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจำหน่าย	42.00	67.37
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	122.63	171.58
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	<b>472.62</b>	<b>704.16</b>

<b>บวกกลับ</b> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	42.00	67.37
<b>บวกกลับ</b> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	(34.74)	(58.14)
<b>บวกกลับ</b> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	2.74	4.94
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	20.63	31.92
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน</b>	<b>503.26</b>	<b>750.25</b>
<b>บวกกลับ</b> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	16.76	24.52
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม</b>	<b>520.02</b>	<b>774.77</b>
<b>ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน</b>		
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)</b>	<b>99.80</b>	<b>99.80</b>
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน</b>	<b>518.98</b>	<b>773.22</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์*4 (ล้านหน่วย)</b>	<b>661.67</b>	<b>977.96</b>
<b>ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.76	0.77
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.02	0.02
<b>การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>0.78</b>	<b>0.79</b>
<b>ในกรณีที่กองทรัสต์ มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealised Loss) จากการด้อยค่าสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง</b>		
- การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.63	0.62
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย (บาท)*5	0.15	0.17
<b>การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>0.78</b>	<b>0.79</b>

- หมายเหตุ**
- \*1 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้ว 6 โครงการ
- \*2 อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่มอ้างอิงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่ม
- \*3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับส่วนเพิ่มทุนรวมประมาณการค่าใช้จ่ายค่าภาษีโรงเรือนจำนวน 1.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ค่าสาธารณูปโภค และค่าทำความสะอาด เป็นต้น จำนวน 1.7 ล้านบาท
- \*4 จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มจำนวน 4,190 ล้านบาทและราคาหน่วยทรัสต์ที่ 9.80 บาท จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ไว้ได้
- \*5 ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) และ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม โดยเพิ่ม WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) สำหรับอสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุน มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าลดลง และมี การรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ความสัมพันธ์ของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังกองทรัสต์

WHART เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อการเปลี่ยนแปลงของ



- มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนซึ่งเท่ากับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนโดยไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนและ
- ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ข้อมูลประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยและอัตราการเพิ่มขึ้นของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย ซึ่งได้แสดงในตารางเป็นเพียงการประมาณการเพื่อแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์กับข้อมูลอื่นๆ ในตารางเท่านั้น ทั้งนี้ วิธีการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จะเป็นไปตามรายละเอียดซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารเชิญประชุมฉบับนี้ บริษัทฯ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ มิได้รับประกันผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART หรือประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

#### การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย

ราคาต่อหน่วย	9.50	9.60	9.70	9.80	9.90 <sup>*1</sup>	10.00 <sup>*1</sup>	
ขนาดกองทรัสต์ (ล้านบาท)	13,810.96	13,842.59	13,874.22	13,905.84	13,905.84	13,905.84	
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	13,128.53	13,159.40	13,190.28	13,221.15	13,221.15	13,221.15	
ส่วนของผู้ถือหน่วย (ล้านบาท)	9,621.47	9,653.10	9,684.73	9,716.35	9,716.35	9,716.35	
จำนวนหน่วยที่มีอยู่ปัจจุบัน	661.67	661.67	661.67	661.67	661.67	661.67	
หนี้สิน (ล้านบาท)	3,970.00	3,970.00	3,970.00	3,970.00	3,970.00	3,970.00	
ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (หลังการเพิ่มทุน)							
ราคาเสนอขาย (บาท)	9.50	0.7910	0.7882	0.7854	0.7827	0.7825	0.7824
	9.55	0.7923	0.7895	0.7868	0.7840	0.7839	0.7838
	9.60	0.7937	0.7909	0.7881	0.7854	0.7852	0.7851
	9.65	0.7950	0.7922	0.7894	0.7867	0.7866	0.7865
	9.70	0.7963	0.7935	0.7908	0.7880	0.7879	0.7878
	9.75	0.7976	0.7948	0.7921	0.7893	0.7892	0.7891
	9.80	0.7989	0.7961	0.7934	0.7906	0.7905	0.7904
	9.85	0.8002	0.7974	0.7947	0.7919	0.7918	0.7917
	9.90	0.8015	0.7987	0.7960	0.7932	0.7931	0.7930
	9.95	0.8027	0.8000	0.7972	0.7945	0.7944	0.7943
10.00	0.8040	0.8012	0.7985	0.7958	0.7957	0.7956	

**หมายเหตุ** <sup>\*1</sup> จำนวนจากมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มทุนไม่เกิน 4,190 ล้านบาท

#### 4. การเพิ่มขึ้นของโอกาสในการเพิ่มทุนในอนาคต

เนื่องจากสินทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมเป็นสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จึงเพิ่มโอกาสให้กับกองทรัสต์ WHART ที่จะลงทุนในโครงการอื่นๆ ของบริษัทดังกล่าวเพิ่มเติมได้อีก ซึ่งจะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีในการเพิ่มการ

เจริญเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อีกในอนาคต

#### 5. การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจาก 661,670,000 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 977,960,000 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 316,290,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย