ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564

วันที่ 14 มิถุนายน 2564 เวลา 14.00 น.

จัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

หมายเหตุ:

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุม โปรดดำเนินการตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุม
2. เปิดให้เข้าสู่ระบบการประชุมในวันที่ 14 มิถุนายน 2564 เวลา 13.00 น.
3. การประชุมในครั้งนี้จะเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงอย่างเดียว โดยไม่มีสถานที่ประชุมรองรับ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19



วันที่ 31 พฤษภาคม 2564

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2563
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7
3. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
5. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี)
6. แบบรายงานการเพิ่มทุน
7. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม
8. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – วันที่ 31 ธันวาคม 2565
9. รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน
10. ความเห็นของทรัสตี
11. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะ
12. แบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)
13. หนังสือมอบฉันทะ
14. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์
15. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
WHA Real Estate Management Company Limited
777 WHA TOWER, 22nd Floor, Room 2206,
Moo 13, Debaratna Road (Bangna-Trad) KM.7,
Bang Kaeo, Bang Phli, Samutprakarn 10540 Thailand
Tel. +66 (0) 2 753 3159, Fax. +66 (0) 2 753 3527

ด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“**กองทรัสต์ WHART**") เห็นสมควรให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 14 มิถุนายน 2564 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 9 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

การประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 เริ่มประชุมเมื่อเวลา 13.00 น. ณ ชั้น 8 อาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 349 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 429 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 1,750,999,022 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 68.5422 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

โดยรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2563 ดังกล่าวเป็นไปตามที่ได้นำส่งแก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำเนารายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ในการนี้ บริษัทฯ ขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในคราวต่อไป บริษัทฯ จะพิจารณาไม่นำเสนอวาระรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมาต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก เนื่องจากกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดให้ต้องมีการเสนอวาระเพื่อรับทราบ หรือเพื่อรับรองรายงานการประชุมครั้งก่อน ประกอบกับตามแนวทางความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ที่ให้ยึดถือแนวปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการไม่เสนอวาระเพื่อรับทราบ หรือเพื่อรับรองรายงานการประชุมครั้งก่อนเป็นที่ถือปฏิบัติกันในวงกว้างสำหรับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อีกทั้ง ภายหลังเสร็จสิ้นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง บริษัทฯ จะจัดให้มีการเผยแพร่รายงานการประชุม ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ยังคงสามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานการประชุมได้ดังเดิม บริษัทฯ จึงขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าจะไม่มีการนำเสนอวาระรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมาต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณาต่อไป ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 4 และวาระที่ 5

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในสิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**WHA**") และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("**WHAVH**") (รวมเรียกว่า "**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28893 และ 28894) เนื้อที่แบ่งเช่าโดยประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[1] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[2]

2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

---

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

[2] กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

หมายเหตุ:

(1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(2) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“**พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น**”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(3) ในปัจจุบัน พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังไม่มีผู้เช่า ในการนี้ หากพื้นที่หลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ

และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“**สิทธิในการเช่าหลังคา**”)

เมื่อ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(4) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1) สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน)
2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน) และนางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน)
3) สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง)
4) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
5) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

2. **โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ**

1) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618,

33621, 33622 และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[3] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[4]

2) สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A[5]) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[6]

3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

หมายเหตุ:

(1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ภายใต้เงื่อนไขว่า นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่างบริษัท พัชรกานดา จำกัดและ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่

---

[3] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[4] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[5] *อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

[6] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

(2) นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป

(3) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(4) การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ ในโฉนดเลขที่ 25152, 25153 และ บริษัท พัชรกานดา จำกัด ในโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621,

33622 และมีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ปทุมผล จำกัด ในโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623)

2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และ สำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)
6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท พัชรกานดา จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)
7) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) บริษัท ปทุมผล จำกัด (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

3. โครงการ WHA E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

1) สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 43855) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[7] มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[8] พร้อม

[7] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด*

[8] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

คำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[9] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA E-Commerce Park

หมายเหตุ:

(1) WHAVH (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนของ WHAVH ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park และ/หรือ ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป

[9] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

(2) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

(3) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA E-Commerce Park นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ) กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)
2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
3) สัญญาจำนองกับ WHAVH (เพื่อรับจำนองทรัพย์สินที่จะลงทุนเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)
4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA E-Commerce Park ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม 1. ถึง 3. มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	195 ไร่ 3 งาน 46.20 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	184,329.00 ตารางเมตร

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	มูลค่าราคา ประเมินต่ำสุด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	501,110,000	500,900,000	500,900,000
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)	728,990,000	719,000,000	719,000,000
โครงการ WHA E-Commerce Park	3,825,300,000	3,877,000,000	3,825,300,000
รวม	**5,055,400,000**	**5,096,900,000**	**5,045,200,000**

หมายเหตุ - *ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

- *ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 5,549,720,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

รายละเอียดรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (Pro-forma) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ตามที่จะได้เสนอต่อไปในวาระที่ 3) และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน (ตามที่จะได้เสนอต่อไปในวาระที่ 6) และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

(3) ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน) และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTจะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตี มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ ในราคาไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 5,549,720,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้า ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในการนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้

ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้ง ยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

<u>การลงมติ</u>

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และ WHA ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน WHAVH ดังนั้น การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่เป็นเท็จและไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 4 และวาระที่ 5

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 6 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะ

ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ในส่วนของโครงสร้างเงินทุน บริษัทฯ เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังรายละเอียดในวาระที่ 2 และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนในรูปผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริษัทฯ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำเงินของกองทรัสต์ WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรที่

จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการนำเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่ำลงซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART นำเงินประกันการเช่าและการบริการ ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะได้รับจากผู้เช่าจำนวนประมาณ 40,000,000 บาท มาใช้เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัทฯ จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHARTด้วย

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 2,776,997,063 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 3,177,597,063 หน่วย และกองทรัสต์ WHART อาจจะนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณ 40,000,000 บาท รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจ

1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน และวัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และ 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้นำเสนอทุกประการ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ นอกเหนือจากการสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่เล็งเห็นแล้วว่ามีศักยภาพที่ดีในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น ยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินภายใต้การบริหารงานของ WHA ซึ่งเป็นบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัทของ WHA GROUP ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและโรงงาน ที่ได้มาตรฐานในระดับสากล เพื่อเพิ่มการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ WHART ต่อไปในอนาคต รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 4 และวาระที่ 5

วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 4 <u>ได้รับ</u>การอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณา โดยจะ<u>ไม่มี</u>การนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณาอีกต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 <u>ไม่ได้รับ</u>การอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้ บริษัทฯ จะ<u>ไม่มี</u>การนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่เสนอทุกประการ

<u>ความเห็นของบริษัทฯ</u>

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

<u>การลงมติ</u>

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่

2 จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 4 และวาระที่ 5

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 แต่อย่างใด

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจะแบ่งออกเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

- หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณาอีกต่อไป

- อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณาต่อไป

โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลี สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติกรีซ สัญชาติลักเซมเบิร์ก ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติม

รายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

<u>ส่วนที่ 2</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ (รายละเอียดตามที่ได้รับอนุมัติในวาระที่ 4)

<u>ส่วนที่ 3</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควรตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ลงทุนรายใด

3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ

6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับวาระที่ 4 รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และทรัสตีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 2 จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร .26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

<u>เงื่อนไขการเข้าทำรายการ</u>

การลงมติในวาระที่ 5.1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 แต่อย่างใด

5.2 **แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA**

<u>ส่วนที่ 1</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลี สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติกรีซ สัญชาติลักเซมเบิร์ก ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

<u>ส่วนที่ 2</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือทรัสตีมีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจอง

ซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ลงทุนรายใด

3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จและ

6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และทรัสตีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ

หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

<u>เงื่อนไขการเข้าทำรายการ</u>

การลงมติในวาระที่ 5.2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 5,764,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

สืบเนื่องจากวาระที่ 3 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน 5,764,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิมตามวาระที่ 6 ตามวาระนี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่

เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ในวันที่ 29 มกราคม 2564)

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการกู้ยืมเงินตามที่ระบุไว้ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยกำหนดจำนวนเงินกู้ยืมไม่เกิน 5,764,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่นการดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกันที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญาและข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี (ถ้ามี)

4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนเงินไม่เกิน 5,764,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ WHART รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตีกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 6 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 และวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 และวาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 4 และวาระที่ 5

ทั้งนี้ โดยที่การคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีดังกล่าวในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 7 แต่อย่างใด

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ เป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 7 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวเนื่องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 และวาระที่ 6 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 และวาระที่ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขเพิ่มเติมในวาระที่ 4 และวาระที่ 5

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงิน 8,000,000,000 บาท กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้เต็มวงเงินแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้กองทรัสต์ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 11,000,000,000 บาท (รวมวงเงินหุ้นกู้เดิมแล้ว) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	:	หุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือ ไม่ด้อยสิทธิ ซึ่งอาจมีหรือไม่มีประกัน และอาจมีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
สกุลเงิน	:	เงินบาท

จำนวนเงินรวมของหุ้นกู้ทั้งหมด	:	ไม่เกิน 11,000 ล้านบาท จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่ขออนุมัติในครั้งนี้ไม่เกิน 11,000 ล้านบาท โดยเมื่อคำนวณรวมกับหุ้นกู้ของกองทรัสต์ (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมด ณ ขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนรวมกันไม่เกิน 11,000 ล้านบาท ทั้งนี้ วงเงินของหุ้นกู้ที่ไถ่ถอนแล้วหรือที่กองทรัสต์ได้ทำการซื้อคืน จะนำมานับเป็นวงเงินของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์สามารถทำการออกและเสนอขายได้ (Revolving Principal Basis) ในกรณีการออกหุ้นกู้เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิม (การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อชำระ และ/หรือ ทดแทน หุ้นกู้เดิม) จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้เดิมซึ่งจะถูกไถ่ถอนในวันเดียวกันกับวันที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิมนั้นจะไม่นับเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่ารวมของเงินต้นของหุ้นกู้ที่ยัง มิได้ไถ่ถอนใน การคำนวณวงเงินของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ สามารถทำการออกและเสนอขายได้
อัตราดอกเบี้ย	:	คงที่ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยขึ้นอยู่กับความเหมาะสม และสภาพตลาดในขณะที่ออกและเสนอขาย
อายุ	:	ไม่เกิน 7 ปี
วิธีการจัดสรร	:	กองทรัสต์ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งเดียวเต็มจำนวนวงเงิน หรือเป็นคราวๆ โดยทำการเสนอขายภายในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ บุคคลและผู้ลงทุนใด ๆ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ หน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	:	ทยอยคืนเงินต้นหรือชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนด ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในหุ้นกู้
การไถ่ถอนก่อนครบกำหนดอายุ	:	ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีสิทธิหรือไม่มีสิทธิขอให้กองทรัสต์ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และ/หรือกองทรัสต์ อาจมีสิทธิหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ ทั้งนี้ การไถ่ถอนหุ้นกู้ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่จะออกในแต่ละคราว โดยปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
การขึ้นทะเบียนตราสารหนี้	:	กองทรัสต์ อาจขึ้นทะเบียนหุ้นกู้ กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และ/หรือศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้อื่นใด
เงื่อนไขพิเศษ	:	ในกรณีที่กองทรัสต์ ได้ไถ่ถอนหรือชำระคืนหุ้นกู้ที่ได้ออกภายในวงเงินที่ได้รับอนุมัตินี้ กองทรัสต์ สามารถออกหุ้นกู้ทดแทนเพิ่มเติมได้อีกตามจำนวนที่ได้ไถ่ถอนหรือชำระคืน
วัตถุประสงค์	:	1. เพื่อชำระคืนหนี้เดิม

2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ และรองรับการขยายธุรกิจของกองทรัสต์
3. เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในการออกหุ้นกู้ หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดังต่อไปนี้

1) การกำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น การกำหนดชื่อ ลักษณะการขายหุ้นกู้ จำนวนหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขายในแต่ละคราว ประเภทของหุ้นกู้ หลักประกัน ราคาเสนอขายต่อหน่วย อายุ ระยะเวลาไถ่ถอน การไถ่ถอนก่อนกำหนด อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการจัดสรร และรายละเอียดการเสนอขาย เป็นต้น

2) การแต่งตั้ง ที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และ/หรือสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

3) การเข้าเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็น และเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ รวมถึงการนำหุ้นกู้ดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) หรือ ตลาดรองอื่นๆ

<u>ความเห็นของบริษัทฯ</u>

การออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 11,000,000,000 บาท (รวมวงเงินหุ้นกู้เดิมแล้ว) เนื่องจากวงเงินหุ้นกู้ปัจจุบัน จำนวน 8,000,000,000 บาท ที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติไว้นั้น ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้เต็มวงเงินดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์จึงมีความจำเป็นต้องมีวงเงินสำหรับการออกหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ รวมถึงรองรับการขยายธุรกิจของกองทรัสต์ และเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในการออกหุ้นกู้ หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

<u>การลงมติ</u>

การดำเนินการในวาระนี้จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

วาระที่ 9 **พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เข้าร่วมประชุม ตามวัน และเวลาที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

ทั้งนี้ **หากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ส่งแบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 หรือส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code พร้อมทั้งแนบสำเนาหลักฐานยืนยันตัวตนที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 มายังบริษัทฯ ภายในวันที่ 7 มิถุนายน 2564 ตามวิธีการและขั้นตอนตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 11** โดยเมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 แล้ว ผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุม กล่าวคือ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะจัดส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และคู่มือการเข้าใช้งานระบบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แจ้งข้างต้น

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คือ นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจรีพร จารุกรสกุล)
ประธานกรรมการ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2563

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เวลา 13.00 น. ณ ชั้น 8 อาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ เลขที่ 349 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 ("**ที่ประชุม**" หรือ "**ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์**") ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("**กองทรัสต์** WHART") ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม ทรัสตีของกองทรัสต์ WHART ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART และผู้แทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. <u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>

   กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

   (1) คุณจรีพร จารุกรสกุล — ประธานกรรมการ

   (2) คุณสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย — กรรมการ

   (3) คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ — กรรมการอิสระ

   ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

   (1) คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ — ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

   (2) คุณอนุวัฒน์ จารุกรสกุล — รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

2. <u>ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม</u>

   (1) คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช

3. <u>ทรัสตีของกองทรัสต์ WHART (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด)</u>

   (1) คุณวิทวัส อัจฉริยวนิช — รองกรรมการผู้จัดการ

   (2) คุณสุนิดา มีชูกุล — ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2

ทั้งนี้ ทรัสตีได้เตรียมความเห็นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงมติในวาระต่าง ๆ ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 10 แล้ว

4. ที่ปรึกษาทางการเงิน (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))

(1) คุณรวีรัตน์ สัจจวโรดม ผู้บริหารงานวาณิชธนกิจ

5. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี่ จำกัด)

(1) คุณจิรยง อนุมานราชธน กรรมการผู้จัดการ

6. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ห้าของกองทรัสต์ WHART (บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด)

(1) คุณชรินทร์ สัจจญาณ ทนายความหุ้นส่วน

(2) คุณเบญจพร พุทธินันทน์ ทนายความหุ้นส่วน

7. ตัวแทนจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) นายไกรลักขณ์ อัศวฉัตรโรจน์ กรรมการบริหาร

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณจรีพร จารุกรสกุลประธานในที่ประชุม ("**ประธานฯ**") กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช ซึ่งทำหน้าที่เป็นเลขานุการของที่ประชุม ("**เลขานุการฯ**") ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และ การนับคะแนน

เลขานุการฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่มีการแพร่ระบาดอย่างรุนแรง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดมาตรการ และข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด รายละเอียดเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 16 ของหนังสือเชิญประชุม

จากนั้น เลขานุการฯ ได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และ การนับคะแนน ดังนี้

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) การประชุมจึงจะดำเนินไปอย่างกระชับ โดยเริ่มการนำเสนอวาระ การถามตอบ และ การลงมติ

1. เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม ตอบ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถาม ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เขียนคำถามลงในกระดาษที่จัดไว้ให้ และ ชูมือขึ้น จะมีเจ้าหน้าที่ไปรับคำถาม

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ตั้งแต่ต้นวาระ เจ้าหน้าที่ที่รับคำถามจะนำคำถามมาส่งให้ทีมงาน และส่งต่อให้เลขานุการฯ อ่านคำถาม และ ประธานจะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว

2. เมื่อการถามตอบเสร็จสิ้น จึงทำการลงมติ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ จะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการจัดเก็บใบลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ

3. สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนการไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ จะถือว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ

4. ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ

5. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

6. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

เลขานุการฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 24 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 13,360,566 หน่วย และโดยการรับมอบฉันทะจำนวน 405 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,737,638,456 หน่วย รวมมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 429 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,750,999,022 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 68.5422 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 2,554,629,507 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมเพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่

- โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

- โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)
- โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 5 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ วาระที่ 5 แบ่งออกเป็น 2 วาระย่อย ได้แก่ วาระที่ 5.1 และ วาระที่ 5.2 ดังนี้

วาระที่ 5.1 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 5.2 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินไม่เกิน 3,390,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 8 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 วาระที่ 6 และวาระที่ 8 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้น (โดยไม่รวมวาระที่ 1 และวาระที่ 7) ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

นอกจากนั้น วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

วาระที่ 1 **พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา**

ประธานฯ ได้ขอให้คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้นำเสนอวาระนี้

คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1** แล้ว

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การประชุมครั้งนี้เป็นการประชุมในเรื่องสำคัญ ซึ่งวันเวลาที่จัดประชุมอยู่ในช่วงปลายสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์เห็นว่าควรจัดในที่สถานที่ที่ใหญ่กว่านี้ และควรเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามได้อย่างเต็มที่ แทนการเขียนใส่ในกระดาษ ทั้งนี้ โรงแรมบางแห่งได้เปิดให้บริการแล้ว โดยเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2563 ที่ผ่านมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เข้าร่วมการประชุมของบริษัทอื่นที่จัดขึ้นที่โรงแรม

ประธานฯ ได้กล่าวขออภัยในความไม่สะดวกในการประชุมวิสามัญนี้ โดยในระหว่างขั้นตอนการเตรียมการจัดประชุมวิสามัญครั้งนี้นั้น สถานการณ์ยังไม่มีความชัดเจนว่าจะสามารถใช้ห้องประชุมในโรงแรมเป็นสถานที่จัดประชุมได้หรือไม่ จึงได้พิจารณาจัดประชุม ณ อาคารเอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์นี้ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของวิธีการที่เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถามคำถามนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถถามคำถามได้ตลอดการประชุม โดยขอความกรุณาให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เขียนคำถามในกระดาษแทนการสอบถามทางไมโครโฟน เพื่อเป็นการป้องกันการแพร่เชื้อผ่านทางไมโครโฟน และความปลอดภัยของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่สละเวลาเข้าร่วมประชุม

เมื่อไม่มีข้อซักถามเพิ่มเติม เลขานุการฯ จึงชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 1 ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	2,082,324,058	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.3767
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	งดออกเสียง	100,937,876	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.6233

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่าในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นในการใช้งานอาคารดังกล่าว และพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ใน 3 โครงการ ดังต่อไปนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2** และคุณฤมลได้สรุปสาระสำคัญของรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ดังนี้

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ โดย 2 โครงการแรก ตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และโครงการที่ 3 ตั้งอยู่ที่อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีพื้นที่รวมประมาณ 128,789 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ อีกทั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นโครงการประเภท Built-to-Suit ทั้งหมด

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) มีผู้เช่าหลัก ได้แก่ บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งให้บริการเก็บสินค้าประเภทชิ้นส่วนอุปกรณ์ในอุตสาหกรรมยานยนต์

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) มีผู้เช่าหลัก ได้แก่ บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด ซึ่งจะใช้คลังสินค้านี้เป็นศูนย์กระจายสินค้าประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน (Home Appliances) ทั่วประเทศ

(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) มีผู้เช่าหลายราย ซึ่งผู้เช่าหลัก ได้แก่ บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ที่บริหารจัดการคลังสินค้าและกระจายสินค้าแบรนด์ 3M, บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าในโครงการเฟสที่ 2 ต่อขยายจากเฟสแรกที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในปีที่แล้ว และ บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งจะใช้อาคารเป็นศูนย์กระจายสินค้าแบบ Consolidated ที่จะเป็นทั้งพื้นที่คลังสินค้า ศูนย์ซ่อม และศูนย์ปฏิบัติการ

สำหรับรายละเอียดของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่าเป็นคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ที่มีอัตราการเช่าร้อยละ 100 โดยกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนโครงการนี้ในรูปแบบกรรมสิทธิ์หรือ Freehold ในที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 19,599 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 15 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และพื้นที่ลานจอดรถทั้งหมด 3,055 ตารางเมตร นอกจากนี้ อายุสัญญาเช่าในโครงการคงเหลือประมาณ 4 ปี 7 เดือน ณ วันที่กองทรัสต์ WHARTคาดว่าจะเข้าลงทุน

สำหรับรายละเอียดของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่าเป็นโครงการประเภท Built-to-Suit มีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 77 อย่างไรก็ดี ในส่วนของพื้นที่ที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 23 ของโครงการนี้ เจ้าของทรัพย์สินกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้า ซึ่งคาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาเช่าได้ภายในเร็วๆ นี้ โดยที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี 5 เดือน และ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 44,783 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 35 ของทรัพย์สินที่จะ

ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ส่วนพื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว ได้แก่ บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 4 ปี 4 เดือน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน

สำหรับรายละเอียดของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการนี้ เป็นเฟสที่ 3 (โดยก่อนหน้านี้ได้ลงทุนบางส่วนในโครงการนี้ไปแล้ว 2 ครั้ง คือ ในปี 2561 และปี 2562) ซึ่งเป็นโครงการประเภท Built-to-Suit จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร D, I, F, G และมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 80 (คือ ประมาณ 3 อาคาร และอีกครึ่งหนึ่งของอาคารที่เหลือ) อย่างไรก็ตามในส่วนของพื้นที่ร้อยละ 20 ที่เหลือ (ครึ่งหนึ่งของอาคาร G) เป็นพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของผู้เช่ารายบริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้เช่าอาคาร G ครึ่งหนึ่งอยู่แล้ว และคาดว่าจะขยายเต็มพื้นที่ในปีหน้า โดยที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าช่วง สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร เป็นระยะเวลา 23 ปี และลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง มีพื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 64,407 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 50 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้

จากข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้เลือกลงทุนมีจุดเด่นอยู่หลายประการ ข้อแรก คือ ความหลากหลายของกลุ่มผู้เช่า ซึ่งมีการกระจายตัวในแง่ของประมาณการสัดส่วนรายได้ที่ค่อนข้างดี ทำให้กองทรัสต์ WHART มีการกระจายความเสี่ยงทั้งในแง่ที่มาของรายได้และลดการกระจุกตัวของกลุ่มผู้เช่าได้ดีขึ้นและ โครงการที่ลงทุนเพิ่มในครั้งนี้เป็นโครงการประเภท Built-to-Suit ทั้งหมด ซึ่งทำให้สัดส่วนอาคารประเภท Built-to-Suit เพิ่มสูงขึ้นภายหลังจากลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ซึ่งจะสอดคล้องกับนโยบายหลักในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และจุดเด่นสำคัญอีกประการหนึ่ง คือ สัญญาเช่าของกลุ่มผู้เช่ามีระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถึง 6.6 ปี ซึ่งถือเป็นระยะเวลาการเช่าที่ค่อนข้างยาว และหากลูกค้าใช้สิทธิ Option to Renew ตามสัญญาเช่าที่ลูกค้ามีจะทำให้ระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ยมากถึง 8 ปี ซึ่งสามารถเพิ่มความมั่นคงของรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์ WHART ได้เป็นอย่างดี

ต่อมา คุณนฤมลได้อธิบายภาพรวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ก่อนและหลังการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยสรุปได้ว่า ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 1,283,350.60 ตารางเมตร ซึ่งหลังจากที่ได้มีการลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีพื้นที่เช่าภายใต้การบริหารเพิ่มขึ้นอีกประมาณร้อยละ 10 รวมเป็นประมาณ 1,412,139.60 ตารางเมตร โดยอัตราการเช่าภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 91 (ไม่รวม Undertaking) ซึ่งจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราการเช่าปัจจุบัน โดยอาจพิจารณาได้ว่ากองทรัสต์ WHART สามารถรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยได้ในระดับมากกว่าร้อยละ 90 มาโดยตลอด

ในด้านการแบ่งพื้นที่ตามประเภทอาคาร ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 57 ในครั้งนี้กองทรัสต์ WHART จะทำการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารประเภท Built-to-Suit ทั้งหมด ทำให้สัดส่วนของอาคารประเภท Built-to-Suit เพิ่มเป็นประมาณร้อยละ 61

ในส่วนของรูปแบบการลงทุน กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 63 เป็นกรรมสิทธิ์ และในส่วนของประเภททรัพย์สิน ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 87 และทรัพย์สินประเภทโรงงาน มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 13

ในด้านของการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทำให้มีการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่าดีขึ้น ผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจ 3PL และ FMCG ยังคงเป็นกลุ่มผู้เช่า 2 ลำดับแรก แต่มีสัดส่วนที่ลดลง กลุ่มธุรกิจ E-Commerce เป็นภาคธุรกิจที่มีการเติบโตเป็นอย่างมากในช่วงปีที่ผ่านมา โดยในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมานี้ กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่ในกลุ่มธุรกิจนี้ โดยในปีนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ส่วนหนึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีผู้เช่าที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจ E-Commerce ทำให้ผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจ E-Commerce จะมีสัดส่วนเพิ่มเป็นประมาณร้อยละ 6 ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้แล้ว

ในเรื่องของระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของลูกค้าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 3 ปี เมื่อคำนวณเฉลี่ยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 6.6 ปี ทำให้ภายหลังจากลงทุนเพิ่มเติมจะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 3.3 ปี และหากรวม Option to Renew ด้วย จะทำให้มีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าคงเหลือเฉลี่ยโดยประมาณเกือบ 4 ปี

ในการนี้ คุณนฤมลชี้แจงเกี่ยวกับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายในวันดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3**

โดยคุณนฤมลได้สรุปรายละเอียดราคาประเมินของแต่ละโครงการ โดยโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) มีราคาประเมินต่ำสุดที่ 531,570,000 บาท โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) มีราคาประเมินต่ำสุดที่ 901,660,000 บาท และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) มีราคาประเมินต่ำสุดที่ 1,506,740,000 บาท เมื่อรวมมูลค่าตามราคาประเมินต่ำสุดทั้ง 3 โครงการ อยู่ที่ประมาณ 2,939,970,000 บาท โดยที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ทั้ง 3 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 3,233,967,000 บาท (เงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ประมาณร้อยละ 10

ทั้งนี้ คุณนฤมลได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่าการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้าที่ 11-12 ดังนี้

(1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

(3) ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

การที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 4**

คุณนฤมลได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเรื่องความสมเหตุสมผลของราคา และเงื่อนไขของการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน เป็นไปตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 9**

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ คุณนฤมลได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 12 – 13 ดังนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) (2) และ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

(5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTจะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสตี มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ WHART ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น

คุณนฤมล ได้ขอให้คุณจิรยง อนุมานราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

คุณจิรยงแถลงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

<u>เรื่องที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มูลค่ารวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และ โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)</u>

- ข้อดีในการทำรายการ

เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ และเพิ่มขนาดทรัพย์สินและรายได้ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHARTเพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน อีกทั้งประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มขึ้นจาก 0.78 บาทต่อหน่วย เป็น 0.79 บาทต่อหน่วย รวมถึงเป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ ในการบริหารจัดการและค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ต่ำกว่าของการลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ข้อด้อยในการทำรายการ

เป็นการเพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน อย่างไรก็ดี อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อสินทรัพย์รวม (IBD / Total Assets) ภายหลังการเข้าทำรายการ จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30.49 ซึ่งยังคงเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 โดยผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ที่มิได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 จะมี Dilution สูงสุดไม่เกินร้อยละ 9 รวมถึงความเสี่ยงกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ เช่น ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าและกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง อย่างไรก็ดี จากการลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ทุกครั้ง นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณีผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด โดยมิต้องจ่ายเงินชดเชยใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ WHART อีกทั้งความเสี่ยงจากภาระหน้าที่เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART กรณีรับโอนสิทธิการเช่าหรือการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนของ WHART ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 (วันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบ มีรายละเอียดดังนี้ ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยของกรณีทรัพย์สินเดิมของ WHART อยู่ที่ 0.78 บาทต่อ

หน่วย ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 จะเพิ่มขึ้นเป็น 0.79 บาทต่อหน่วย ภายใต้สมมติฐานที่สำคัญ คือ ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับ 3,233.97 ล้านบาท และออกหน่วยและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวน 241.43 ล้านหน่วย และ/หรือ กู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติมไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม เมื่อพิจารณาตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ (1) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และ (2) บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปได้ว่า ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มีราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่ 2,939.97 ล้านบาท โดยเทียบกับราคาที่เข้าทำรายการอยู่ที่ 3,233.97 ล้านบาท ถือว่าราคาเข้าทำรายการสูงกว่าราคาประเมินที่ต่ำที่สุดของผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 10

ทั้งนี้ คุณจิรยงได้สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยอ้างอิงจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีถึงวันสิ้นสุดสัญญา คิดลดโดยต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่ร้อยละ 6.51 และได้วิเคราะห์ค่าความไว โดยมีช่วงราคาประเมินอยู่ที่ 3,158.31 – 3,374.45 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีราคาที่เหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พิจารณาร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAในครั้งนี้ และเห็นว่า เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดหลายประการ ช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ และเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงชำระค่าเช่าอาคารที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในอัตราที่กำหนดเป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี และในวันโอนกรรมสิทธิ์และก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ WHA ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ (เว้นแต่การจดทะเบียนภาระจำยอมแก่ที่ดินข้างเคียงของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)) หรือมีข้อพิพาทใดๆ และหากสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว และ WHA ตกลงไม่แข่งขันกับกองทรัสต์ WHART ในช่วงที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย WHA ต้องเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แก่ลูกค้าก่อน

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน ซึ่งช่วยเพิ่มขนาดทรัพย์สิน รายได้ และมูลค่าตามราคาตลาดเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน รวมทั้งสร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์ และประมาณการอัตรา

ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่สามารถเทียบเคียงได้กับประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในปัจจุบัน โดยที่ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด และเงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ และเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

<u>เรื่องที่ 2 การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

- ข้อดีในการทำรายการ

สร้างความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ อีกทั้งก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว และอัตราเรียกเก็บค่าตอบแทนสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่นและกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

- ข้อด้อยในการทำรายการ

เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเกิดมูลค่าการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับ WHAREM เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ในการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเห็นว่าข้อกำหนดต่างๆ ช่วยให้ กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ ช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ รวมทั้งเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดมีความคล้ายคลึงกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกครั้งที่ผ่านมา เช่น

- อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)
- ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น ไม่เกินร้อยละ 2 .00 ของมูลค่าก่อสร้าง
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกองทรัสต์ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART

- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทุกๆ 3 ปี ของวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในการทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

ด้วยเหตุผลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีความเหมาะสม ดังนั้นท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงควรอนุมัติในเรื่องดังกล่าว

<u>เรื่องที่ 3 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA</u>

- ข้อดีในการทำรายการ

เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนภายนอกและผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น (ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ อีกทั้งช่วยสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

- ข้อด้อยในการทำรายการ

อาจส่งผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม และอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของบริษัทในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคา และ/หรือ เงื่อนไขการเสนอขาย

ในการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไข ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแนวทางการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแก่กลุ่ม WHA และเห็นว่าเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่กลุ่ม WHA มีเงื่อนไขที่เทียบเคียงกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และทำให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ในร่างสัญญาตกลงกระทำการ โดยกลุ่ม WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ อย่างน้อย 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งนี้ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

ด้วยเหตุผลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแก่กลุ่ม WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 มีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติในเรื่องดังกล่าว

<u>เรื่องที่ 4 การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีจำนวน 2 วงเงิน วงเงินที่ 1 ไม่เกิน 3,390 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และวงเงินที่ 2 ไม่เกิน 180 ล้านบาทเพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART</u>

- ข้อดีในการทำรายการ

มีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART เช่น อัตราดอกเบี้ยข้อปฏิบัติทางการเงิน เป็นต้น อีกทั้งมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุน

ในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด และการเจรจาและ/หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินมีความรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่น

- ข้อด้อยในการทำรายการ

เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสตีเมื่อเกิดความขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคต และเกิดการทำธุรกรรมที่เป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ในการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไข ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตี และเห็นว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้ไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน และมีเงื่อนไขสำคัญที่คล้ายคลึงกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านมา

ด้วยเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีความเหมาะสมและผู้ถือหน่วยควรอนุมัติในเรื่องดังกล่าว

มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณเรณุกา อรัญนารถ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบด้านอุตสาหกรรมยานยนต์มีสัดส่วนพื้นที่เช่ามากหรือไม่ เนื่องจากในช่วงเวลานี้อุตสาหกรรมด้านนี้ไม่ค่อยดีนัก ผู้จัดการกองทรัสต์มีความกังวลหรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีผู้เช่าในอุตสาหกรรมยานยนต์ 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 20,000 ตารางเมตรและ บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีพื้นที่เช่าประมาณ 23,000 ตารางเมตรรวมเป็นจำนวนประมาณ 43,000 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 33 ของพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยเมื่อพิจารณาทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะคิดเป็นประมาณร้อยละ 7

ถึงแม้ว่าอุตสาหกรรมยานยนต์จะได้รับผลกระทบค่อนข้างจะรุนแรง แต่เป็นเพียงผลกระทบระยะสั้น เนื่องจากมีการหยุดชะงักของความต้องการทั่วโลก ซึ่งเป็นที่พิจารณาได้ว่าปีหน้าอาจจะดีขึ้น ประธานฯ ได้เพิ่มเติมกรณีตัวอย่างของบริษัทที่สหรัฐอเมริกา เช่น บริษัท เจเนอรัล มอเตอร์ (GM) ได้เริ่มเปิดการดำเนินการอย่างเต็มที่ (Full Operation) ในเดือนมิถุนายนนี้

ส่วนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมของ WHA โดย WHA Group มีลูกค้าที่ประกอบธุรกิจยานยนต์ มีประมาณร้อยละ 30 ของ Portfolio ทั้งหมด ซึ่งได้รับผลกระทบในช่วงเดือนเมษายน โดยปกติโรงงานมีการหยุดในช่วงวันหยุดสงกรานต์เป็นเวลา 1-2 สัปดาห์ แต่เมื่อมีสถานการณ์ COVID-19 ประกอบกับความต้องการที่หายไปทำให้ระยะเวลาหยุดขยายเป็นระยะเวลา 2- 6 สัปดาห์ ซึ่งบางรายหยุดเป็นเวลาถึง 8 สัปดาห์ โดยที่ผู้เช่าได้จ่ายเงินเดือนของพนักงานตามปกติ เนื่องด้วยเป็นบริษัทที่ใหญ่และมีสายป่านที่ยาว สำหรับทรัพย์สินในธุรกิจอุตสาหกรรมยานยนต์ที่

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ประธานฯ แจ้งว่าทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทขนาดใหญ่อันดับต้น ๆ ของโลกและ บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าประเภท Built-to-Suit กับ WHA มาเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งตอนนี้ระยะเวลาของสัญญาเหลืออีก 4 ปีกว่า ขณะเดียวกัน บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่เพิ่งเข้ามาทำสัญญาเป็นระยะเวลา 15 ปีนั้น เป็นสัญญาเช่าประเภท Built-to-Suit เช่นกัน ซึ่งเป็นศูนย์ปฏิบัติการของ บริษัท วอลโว่ คาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เพราะฉะนั้น การลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่จึงไม่มีความเสี่ยงของประเภทธุรกิจของผู้เช่า ที่เป็นธุรกิจประเภทยานยนต์ แต่อย่างไรก็ดี หากเป็นผู้เช่าที่เป็นรายย่อยนั้น อาจประสบปัญหาในระยะสั้น หากสายป่านไม่ยาวพอ

2. คุณเรณุกา อรัญนารถ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนเพื่อรองรับการให้บริการธุรกิจ E-Commerce อย่างไรบ้าง

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าในธุรกิจ E-Commerce เติบโตอย่างมาก โดยคิดเป็นประมาณ 3.7 ล้านล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 20 ของ GDP และอัตราการเติบโตเมื่อปีที่แล้วที่ประมาณร้อยละ 20 นั้น ในปีนี้อาจเติบโตมากขึ้นอีก อีกทั้งธุรกิจทางด้าน Logistics ได้รับผลบวกในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ด้วย เช่น บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ Shopee โดยในปีที่ผ่านมาได้มีการลงทุนใน Phase 1 มีพื้นที่เช่าประมาณ 30,000 ตารางเมตรและตามที่คุณนฤมลได้เรียนว่าในปัจจุบัน Shopee ได้เช่าพื้นที่ครึ่งหนึ่งของอาคารเพิ่มจากพื้นที่เช่าเดิมประมาณ 15,000 ตารางเมตร โดย Shopee จะเข้ามาเช่าพื้นที่เพิ่มเติมสำหรับอีกครึ่งหนึ่งของอาคารที่เหลือ ซึ่งในตอนแรกคาดว่าจะเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในปีหน้า แต่ว่าทาง Shopee ได้แจ้งว่าจะเข้ามาใช้พื้นที่เพิ่มเติมภายในระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือนนี้ ซึ่งมีความเป็นไปได้ว่าจะเข้ามาเช่าพื้นที่ก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน โดย Shopee เติบโตกว่าร้อยละ 300 ในช่วงไตรมาสที่ 1 ทั้งนี้ ในส่วนของกองทรัสต์ WHART เองนั้น มีการเติบโตในแง่ของผู้เช่าที่เป็นกลุ่มธุรกิจ E-Commerce สอดคล้องกับที่ WHA ซึ่งเป็นผู้สนับสนุนของกองทรัสต์ WHART เติบโตจากการที่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผู้เช่ากลุ่มธุรกิจด้าน E-Commerce ค่อนข้างมาก ซึ่งกองทรัสต์ WHART อาจลงทุนเพิ่มเติมได้ในอนาคต ซึ่งทำให้สัดส่วนผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ที่ประกอบธุรกิจ E-Commerce มีมากขึ้น

3. คุณองอาจ รัตนวิชัย ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึงผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ว่ามีผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ และถ้าหากมีผลกระทบ กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการแก้ไขอย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า มีลูกค้าบางรายที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์นี้บ้าง แต่ส่วนมากไม่ได้รับผลกระทบ โดยที่มีผู้เช่าบางรายได้มีการขอความช่วยเหลือ ซึ่งทางกองทรัสต์ WHART ได้พิจารณาให้ความช่วยเหลือไปตามสภาพ ซึ่งในการให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้เช่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ WHART

4. คุณสกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามถึงวิธีการประเมินมูลค่า ว่าใช้วิธีการใดสะท้อน Fair Market Value หรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลได้ชี้แจงว่า ในส่วนของการประเมินราคาได้ใช้วิธี Income Approach ในทางการเงินเรียกว่า DCF (Discounted Cashflow) ซึ่งวิธีนี้ใช้ในการประเมินทรัพย์สิน

แบบ Ongoing Basis ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว จากผลการดำเนินงานระยะยาวของทรัพย์สินนั้น โดยมีสมมติฐานหลักคือค่าเช่า ซึ่งผู้ประเมินจะใช้อัตราค่าเช่าจริงของลูกค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน และถ้าสัญญาเช่าที่มีอยู่หมดอายุลง จะมีการตั้งสมมติฐานโดยการทำ Market Survey กับทรัพย์สินที่สภาพใกล้เคียงกันและสถานที่ใกล้เคียง เพื่อประเมิน Market Rate ของราคาค่าเช่า และจะใช้ Market Rate นั้นมาเป็นสมมติฐานของราคาค่าเช่าในอนาคต ซึ่งวิธีการนี้จะสะท้อนภาพรวมของธุรกิจได้จริง

5. คุณนภสร สุทธิกาศนีย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีผลกระทบกับการเช่าคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ อย่างไร ทั้งใน 3-4 เดือนที่ผ่านมา ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคต

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับผลกระทบเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญ หากแต่ได้รับผลกระทบในแง่บวกจากการที่กลุ่มผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจทางด้าน E-Commerce ที่มีการเติบโตเป็นอย่างมาก ทำให้มีการขอเช่าพื้นที่เพิ่ม ซึ่งเป็นการปล่อยเช่าระยะสั้นที่ได้ราคาค่าเช่าสูงกว่าการเช่าระยะยาว ส่วนผู้เช่าที่เช่าอยู่ในปัจจุบัน ไม่มีการขอยกเลิกสัญญา ดังนั้น จึงยังไม่มีผลกระทบต่อกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ

6. คุณยงยศ หาญสุวณิช ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) กองทรัสต์ WHART มีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าในช่วงเวลาที่ผ่านมาและในอนาคตบ้างหรือไม่ ถ้ามีจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ WHART มากน้อยแค่ไหน

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่ามีการลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าบางราย แต่มีจำนวนน้อยมาก ซึ่งไม่กระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ WHART แต่อย่างใด

7. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าอัตราการเช่าที่ประมาณการไว้ทำไว้ก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) หรือไม่ ถ้าใช่ อัตราการเช่าที่ประมาณการไว้จะมีการลดลงจากการที่ประมาณการไว้เท่าใด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลชี้แจงว่า จากที่ได้สอบถามผู้ประเมินในช่วงสถานการณ์นี้ถึงมุมมองของตลาด ซึ่งทางผู้ประเมินได้แจ้งว่าเป็นผลกระทบในช่วงระยะสั้นเท่านั้น ในระยะยาวยังเป็นไปตามประมาณการอยู่ นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นประเภท Built-to-Suit เพราะฉะนั้น คาดว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะไม่ส่งผลกระทบ ทั้งนี้ จากที่ได้แจ้งว่า Occupancy Rate อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 นั้น เป็นไปได้ว่าก่อนที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นั้น Occupancy Rate อาจจะปรับขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 100 เนื่องจากตามที่ได้แจ้งข้างต้น อาคาร G ของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) มีส่วนที่บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด จะเช่าเพิ่มเติมภายในระยะเวลาในช่วง 1-2 เดือนนี้ ส่วนที่สองคือส่วนของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ซึ่งได้ลงนามในสัญญาไปเมื่อเดือนที่แล้ว โดยเป็นอาคารประเภท Built-to-suit ที่บริษัท

ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด เช่าอยู่ โดยมีพื้นที่อาคารอีกส่วนนึงที่ บริษัท Third Party Logistics (3PL) จะเช่าและจัดการคลังสินค้าและกระจายสินค้า ให้ บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด ซึ่งคาดว่าจะทำสัญญาเช่าได้เร็วๆ นี้

8. คุณยงยศ หาญสุวณิช ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ทั้ง 3 โครงการเป็นการลงทุนใน Freehold และ Leasehold อย่างละเท่าไร กี่เปอร์เซ็นต์ในแต่ละโครงการ

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลชี้แจงว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบ Leasehold คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้และส่วนที่เหลือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบ Freehold

9. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าทำไมถึงลงทุนเพิ่มในช่วงเวลาที่สถานการณ์ไม่ปกติ และมีความผันผวนมาก ราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ก็ลดลงมาก ถ้าเพิ่มทุนผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้ผลตอบแทนที่คาดไว้ประมาณเท่าใด ราคาที่จะเข้าไปซื้อหรือเช่าจาก WHA หรือกลุ่ม KPN สามารถเข้าไปต่อรองจะได้ราคาที่เหมาะสมหรือไม่อย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงถึงนโยบายของกองทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนทุกๆ ปี ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ขึ้น เพื่อขยายขนาดของกองทรัสต์ WHART ให้ใหญ่ขึ้น ซึ่งการที่กองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ขึ้น จะทำให้การซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองมีสภาพคล่อง (Liquidity) มากขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART ยังมีผลการดำเนินงานที่ดี ดังจะสังเกตได้จาก Occupancy Rate ที่อยู่ประมาณร้อยละ 90 มาโดยตลอด ส่วนราคาในตลาดที่ผันผวนนั้นเป็นแค่ช่วงระยะสั้น ซึ่ง ณ ขณะนี้ราคาของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 17 บาทแล้ว ซึ่งอยู่ในระดับราคาปกติ ตามที่ได้เรียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้นแล้วว่ามีธุรกิจหลายด้านของผู้เช่าที่ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญมากนัก เช่น ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจด้าน Logistics ดังนั้น จึงเป็นโอกาสดีในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่ดีและเห็นเป็นโอกาสที่ดีเหมาะแก่การลงทุน ส่วนในการต่อรองราคาทั้งหมดได้อยู่ในขั้นตอนที่คุณนฤมลได้กล่าว โดยได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมิน รวมทั้ง มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระร่วมให้ความเห็นในด้าน Income Approach และ Discounted Rate ตามที่ได้ปฏิบัติมาโดยตลอด

10. คุณอารีย์ บางเจริญสุข ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่าเหตุใดการลดค่าเช่าถึงไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผล เมื่อรายได้ลดลง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลชี้แจงว่า การลดค่าเช่าเป็นเพียงการลดให้แก่ผู้เช่าแค่บางรายเป็นระยะเวลาสั้นๆ ซึ่งไม่ใช่ทุกรายที่ขอเข้ามาแล้วจะพิจารณาดำเนินการลดให้ เพราะว่าทางกองทรัสต์ WHART ต้องพิจารณาในแง่ของความเหมาะสมตามสภาพความเป็นจริงว่าผู้เช่าได้รับผลกระทบหรือไม่ ซึ่งจำนวนทั้งหมดที่มีการลดค่าเช่าไปนั้น เป็นจำนวนไม่มาก ถ้าพิจารณาเทียบตามสัดส่วนรายได้ คิดเป็นเป็นสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 1 ทั้งนี้เนื่องด้วยกองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ มีความหลากหลายของผู้เช่า ทำให้การที่ผู้เช่าบางส่วนที่ได้รับผลกระทบ ไม่ได้ส่งผลกระทบถึงภาพรวมของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจกระทำการต่างๆ รายละเอียดตามที่คุณนฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ แจ้งให้ทราบว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม)

-	เห็นด้วย	1,782,919,151	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9982
-	ไม่เห็นด้วย	13,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0007
-	งดออกเสียง	18,480	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0010

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 5 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นเรื่องสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้ใช้เงินลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนเงินไม่เกิน 3,233,967,000 บาท ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนประกอบด้วย

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ

(2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ

(3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณนฤมลกล่าวต่อที่ประชุมว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบันแล้ว เห็นว่าควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART เพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย และพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART อาจนำเงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าจำนวนประมาณ 40,000,000 บาท มาเป็นส่วนหนึ่งของเงินที่กองทรัสต์ WHART จะนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงเพิ่มเติมดังรายละเอียดในวาระที่ 2 และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนในรูปผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 17 นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดที่ใหญ่ขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และผู้จัดการกองทรัสต์ คาดว่าจะสามารถส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรองเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันได้อีกด้วย

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วยนี้ เมื่อนับรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวนประมาณ 2,554,629,507 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 2,809,829,507 หน่วย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ เช่น การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งที่ 5 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 18 ดังนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

(2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณองอาจ รัตนวิชัย ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึงผลทางกฎหมายในการนำเงินประกันการเช่ามาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะก่อให้เกิดปัญหาตามมาหรือไม่ และถ้าในอนาคตเกิดปัญหาในการลงทุนจะนำเงินส่วนใดมาใช้ในการแก้ไขปัญหานั้น

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลได้ชี้แจงว่า การนำเงินประกันการเช่ามาใช้เป็นการลดภาระการกู้ยืมเงิน เสมือนเป็นการนำ Internal Cashflow มาใช้ ซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดห้ามกระทำ แต่ว่าจะต้องพิจารณาในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญากับผู้เช่าสิ้นสุดลง และทางกองทรัสต์ WHART ต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้กับผู้เช่า ซึ่งต้องพิจารณา Cashflow ของกองทรัสต์ WHART ว่ามีความเพียงพอหรือไม่ ซึ่งในส่วนของกองทรัสต์ WHART มีสภาพคล่องคงเหลือค่อนข้างมาก ดังนั้น การนำเงินประกันการเช่าบางส่วนมาใช้จึงก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการลดต้นทุนการกู้ยืมเงินได้

2. คุณณัฐรี พนัสสุทรากร ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่ากองทรัสต์ WHART สามารถนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนเพิ่มได้ด้วยหรือ หากในกรณีที่เงินประกันดังกล่าวต้องคืนผู้เช่า ถ้านำมาใช้ในการลงทุน กองทรัสต์ WHART จะจัดการคืนให้แก่ผู้เช่าอย่างไร

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลชี้แจงว่า ที่ผ่านมา ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART มีการนำเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนมาใช้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุน (Source of fund) เมื่อมีผู้เช่าออกจากพื้นที่เช่า กองทรัสต์ WHART จะมีเงินอยู่ส่วนหนึ่ง ที่สามารถนำมาชำระคืนเงินประกันให้ผู้เช่านั้นได้ โดยเงินในส่วนนี้มีปริมาณค่อนข้างมาก เพราะในส่วนของลูกค้าที่เป็นประเภท Built-to-Suit ซึ่งเป็นสัญญาระยะยาว ซึ่งเงื่อนไขของสัญญาเช่าระบุว่าในการเข้าใช้พื้นที่ ทางผู้เช่าจะวางเงินประกันจำนวนหนึ่ง ซึ่งเงินจำนวนนี้จะเพียงพอในการช่วยรักษาสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART

3. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึงการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ในจำนวนประมาณไม่เกิน 225 ล้านหน่วย ถ้ามีการเสนอขาย จะเสนอขายเป็นจำนวนเท่าใด ถ้าหากหัก

40 ล้านบาทที่เป็นเงินประกันการเช่าและการบริการแล้ว เงินที่คาดว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 3.4 พันล้านบาท ถ้ากู้เงินในส่วนนี้ ก็ไม่จำเป็นต้องออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมใช่หรือไม่ หรือเงินที่ลงทุนเพิ่มในครั้งนี้จะไม่เกิน 3.2 พันล้านบาท

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลได้ชี้แจงว่า ในภาพรวมของแหล่งเงินทุน มี 3 แหล่ง ซึ่งโครงสร้างเงินทุนสุดท้ายจะต้องพิจารณาในการนำเสนอขายหน่วยทรัสต์ว่าในตลาดว่าเปิดรับการเสนอขายหรือไม่ ซึ่งในขณะเดียวกันก็มีแผนสำรองเผื่อ คือมีวงเงินกู้ยืมรองรับ อย่างไรก็ดี ถ้ามีการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการ จะเป็นการลดการใช้แหล่งเงินทุนส่วนอื่นลงได้ ซึ่งเมื่อถึงระยะเวลาการเสนอขาย จะพิจารณาสภาพตลาด ณ ขณะนั้นว่าเป็นสถานการณ์ปกติหรือไม่ ถ้าสถานการณ์ดีขึ้นและกลับมาเป็นปกติ ทางกองทรัสต์ WHART จะพิจารณาใช้ทั้งส่วนที่เป็นหนี้และเป็นทุน เพื่อรักษาสมดุลในแง่ของสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART เพราะหากมีเงินกู้จำนวนมากจะทำให้ขาดความคล่องตัวในแง่ของการบริหารจัดการของกองทรัสต์ WHART เช่นกัน และการที่ออกหน่วยจำนวนมากอาจจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถูก Dilute เพราะฉะนั้น ทางกองทรัสต์ WHART จะรอดูสถานการณ์ช่วงปลายปี ถ้าสถานการณ์ปกติก็จะใช้ทั้งสองส่วน โดยที่การขอมติในครั้งนี้วงเงินกู้ยืมอาจจะดูเป็นจำนวนที่มากกว่าปกติ อย่างไรก็ดีตามที่ได้เรียนไว้ข้างต้น เป็นการเตรียมแผนสำรองไว้เผื่อเมื่อถึงเวลาช่วงปลายปีที่หากตลาดทุนไม่เปิด ทางกองทรัสต์ WHART ยังมีวงเงินกู้เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะก่อให้เกิดผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และทำให้กองทรัสต์มีการเติบโต ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ คุณนฤมลได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันอัตราส่วน Loan to Value ของกองทรัสต์ WHART อยู่ที่ประมาณร้อยละ 24 โดยถ้าใช้เงินกู้ทั้งหมดลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ระดับหนี้สินจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30-31 จากการที่เราได้ credit rating ในระดับ A กองทรัสต์ WHART สามารถกู้เงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ดังนั้น แม้กองทรัสต์ WHART จะใช้เงินกู้ทั้งหมด ระดับหนี้สินจะไม่เกินประมาณร้อยละ 30 ซึ่งไม่เป็นที่น่ากังวล

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 5 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสตีตามรายละเอียดตามที่คุณนฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	2,183,349,845	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9963
-	ไม่เห็นด้วย	13,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0006
-	งดออกเสียง	18,480	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0008
	บัตรเสีย	50,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0023

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าการอนุมัติวาระที่ 4 และวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาอีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 โดยจะเป็นเรื่องวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

คุณนฤมลชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่าวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ในส่วนที่เหลือ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

ประธานฯ จึงเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ ตามรายละเอียดที่คุณนฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,727,149,955	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.8703
-	ไม่เห็นด้วย	55,735,696	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.1260
-	งดออกเสียง	64,980	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0036

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 5.1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยจะเป็นเรื่องการพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมแบบที่ 1 กล่าวคือ วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมล แถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนและการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ซึ่งที่ประชุมได้มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 และ

วาระที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติของประเทศสมาชิกเขตเศรษฐกิจยุโรป อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้รับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้พิจารณาอนุมัติในวาระที่ 4

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควรตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควรพร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้ โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือ กลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 24 ดังนี้

(1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

(2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ลงทุนรายใด

(3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

(5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

(6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

ข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองขอให้อธิบายคำว่า "ผู้จองซื้อพิเศษ"

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายชี้แจง โดยคุณเบญจพรได้ชี้แจงว่า ผู้จองซื้อพิเศษตามกฎหมาย หมายถึง ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุให้แยกจัดสรรจากผู้จองซื้อทั่วไป โดยปกติจะเป็นผู้ลงทุนสถาบัน กองทุนส่วนบุคคล บริษัทเงินทุน ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ สภากาชาดไทย และสหกรณ์ออมทรัพย์ต่างๆ และผู้ลงทุนอื่นใด ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม

2. คุณภานุ ตั้งพูลสินธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองสอบถามถึงสัดส่วนคร่าวๆ ที่ใช้การเสนอขายผู้ถือหน่วยเดิมว่ากำหนดเป็นเท่าไร สวนราคาเป็นราคาที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง ภายในระยะเวลา 1 ปีใช่หรือไม่

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลได้ชี้แจงว่า ในการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนสุดท้ายที่จะใช้นั้น ตามที่ได้เรียนข้างต้น จะต้องพิจารณาการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดว่าเปิดรับการเสนอขายหรือไม่ ซึ่งในขณะเดียวกันกองทรัสต์ WHART ก็มีแผนสำรองเผื่อ คือมีวงเงินกู้ยืมรองรับ ดังนั้น เพื่อที่จะสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่ากองทรัสต์ WHART จะมีเงินทุนที่เพียงพอในการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งสุดท้ายว่าจะมีการออกหน่วยทรัสต์หรือกู้ยืมเงินเป็นจำนวนเท่าไรนั้น จะมีหลักว่าจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลกระทบในเชิงของการจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย โดยจะพยายามให้กองทรัสต์ WHART สามารถจ่ายเงินตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยในระดับที่มั่นคงและไม่ด้อยไปกว่าเดิม

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี กระทำการต่างๆ ดังที่อธิบายข้างต้นรายละเอียดตามที่คุณนฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระนี้การนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	1,714,914,371	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.1841
-	ไม่เห็นด้วย	67,970,980	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.8123
-	งดออกเสียง	64,980	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0036
	บัตรเสีย	300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินไม่เกิน 3,390,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมล แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 6 เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนเงินไม่เกิน 3,233,967,000 บาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใดหรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนไม่เกิน

3,390,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิมตามวาระนี้ และการกู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะเสนอในวาระที่ 7 เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ในวันที่ 31 มกราคม 2563)

นอกจากนั้น การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี) ตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 5** และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 9**

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 30

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ อย่างไรก็ตามรายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 30

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณนฤมลจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 30 – 31 ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่น การดำรงสัดส่วนต่างๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน งกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี (ถ้ามี)

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม สรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

1. คุณยงยศ หาญสุวณิช ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าทำไมการกู้ยืมเงินจำนวน 3,390,000,000 บาท ไม่ใช้วิธีการออกหุ้นกู้แทนการกู้เงินกับธนาคาร หากมีต้นทุนที่ต่ำกว่า

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณนฤมลชี้แจง โดยคุณนฤมลชี้แจงว่า การออกหุ้นกู้ถือว่าเป็นเรื่องดี แต่ต้องพิจารณาว่ามีตลาดที่รองรับหรือไม่ ซึ่งในช่วงเวลา 2 เดือนที่ผ่านมาการออกหุ้นกู้ เช่น Corporate Bond ขายได้ไม่หมด จากการที่ตลาดไม่มี Demand ประกอบประเด็นเรื่องระยะเวลา เนื่องจากการออกหุ้นกู้จะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ เช่น การยื่น Filing และการพิจารณาอนุมัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งทำให้จังหวะในการระดมเงินอาจจะไม่ทันการ ถ้าพิจารณาในอดีตนั้น ในช่วงแรกเริ่มของกองทรัสต์ WHART ใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว เมื่อกองทรัสต์ WHART โตขึ้นในระดับที่มีความสามารถในการออกหุ้นกู้ได้ จึงได้มีการออกหุ้นกู้ที่มีต้นทุนทางการเงินลดลง จากนั้นได้นำไปชำระคืนเงินกู้จากธนาคาร ดังนั้น ในเวลาที่มีความจำเป็นที่ต้องใช้เงิน จะต้องพิจารณา Demand ของคนที่สนใจลงทุนในหุ้นกู้

ประกอบกับในสถานการณ์จริงว่ามี Demand ในช่วงเวลานั้นหรือไม่ ประกอบกับระยะเวลาการในการระดมเงินมาใช้สำหรับการลงทุน

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าโดยทั่วไป จะทำการกู้เงินก่อน จากนั้นจึงจะออกหุ้นกู้ เพื่อมาชำระคืนเงินกู้ ซึ่งรอบนี้หลังจากที่ได้กู้เงินมา ก็อาจจะพิจารณาออกหุ้นกู้ เพื่อมาลดต้นทุนทางการเงินลงในภายหลัง

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมอนุมัติการเงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 3,390,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีดังที่อธิบายข้างต้นรายละเอียดตามที่คุณณฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระที่ 6 นี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม)

-	เห็นด้วย	2,010,273,532	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9981
-	ไม่เห็นด้วย	13,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0006
-	งดออกเสียง	24,980	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0012

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณฤมล ตันตยาวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากกองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระในปลายปี 2563 จำนวนประมาณ 180,000,000 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางที่จะกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อ

แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ WHART เพื่อการชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART เป็นจำนวนประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ตามวาระที่ 6 และเพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามวาระนี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ในวันที่ 31 มกราคม 2563)

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี) ตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 5** และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตาม**สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 9**

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 33

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ อย่างไรก็ตามรายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

(1) นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณนฤมลจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 33 – 34 ดังนี้พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน คำมั่น การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี (ถ้ามี)

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าว ตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมอนุมัติวงเงินกู้ยืมประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของกองทรัสต์ WHART และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีรายละเอียดตามที่คุณนฤมลนำเสนอ

เลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวาระที่ 7 นี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม)

-	เห็นด้วย	2,010,235,032	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9962
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	งดออกเสียง	76,480	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0038

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณนฤมล ตันตยาวิทย์ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณนฤมลแถลงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดตามที่คุณนฤมลได้เสนอเลขานุการฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 8 นี้ต้องได้รับอนุมัติจากด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม)

-	เห็นด้วย	1,794,547,392	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9982
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
-	งดออกเสียง	31,480	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0018

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระเพิ่มเติมหรือไม่ จากนั้น พิธีกร สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา และข้อซักถามใดๆ เพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.10 น.

(คุณจรีพร จารุกรสกุล)

ประธานที่ประชุม

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

กองทรัสต์ WHART มีความประสงค์จะระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการลงทุนในสิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าว ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**WHA**") และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("**WHAVH**") (รวมเรียกว่า "**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTจะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นโครงการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานให้เช่า จำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 184,329.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าส่วนหลังคาประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร บนที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนรวมประมาณ 195 ไร่ 3 งาน 46.20 ตารางวา ประกอบด้วย

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ประกอบด้วยสิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ประกอบด้วยสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินและสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

(3) โครงการ WHA E-Commerce Park ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม (1) ถึง (3) รวมกันเรียกว่า **ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

โครงการดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ WHARTจะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่างๆ โดยโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงานและสำนักงานที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนนั้น เป็นโครงการแบบ Built-to-Suit ซึ่งสร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานตรงกับความต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าอาคารดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้อย่างเหมาะสม และแบบ Ready-Built Warehouse ที่สามารถรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ซึ่งในปัจจุบันมีความสนใจเช่าระยะสั้น แต่มีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 6) ดังนั้น บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาอัตราการเช่าในระดับสูง เพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
1.	**โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)**	28893 และ 28894	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เนื้อที่แบ่งเช่า โดยประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[1]	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[2] (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานจำนวน 3 หลัง ได้แก่ อาคาร A อาคาร B และอาคาร C (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	24,150.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) และ 23,205.00 (พื้นที่เช่าหลังคา)
2.	**โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)**	25152, 25153, 33561, 33563, 33618, 33621, 33622,	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	เนื้อที่แบ่งเช่าช่วง โดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[3]	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[4] (ข) สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) จำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคาร A[5] และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[6]	30,040.00 (อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน)

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

[2] กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

[3] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

[4] กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

[5] อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)

[6] กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
		33620 และ 33623			(ค) กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)	
3.	**โครงการ** WHA E-Commerce Park	43855	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัด ฉะเชิงเทรา	เนื้อที่เช่าประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[7]	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[8] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง ได้แก่ อาคาร A และอาคาร B และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[9] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA E-Commerce Park	130,139.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน)

[7] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด*

[8] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[9] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

2. ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART และรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในสิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (รายละเอียดตามนิยามข้างต้น)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของเอกสารฉบับนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะพิจารณาลงทุนในราคารวมไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ของแต่ละโครงการ ดังนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

(1.1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28893 และ 28894) เนื้อที่แบ่งเช่าโดยประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[10] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[11]

---

[10] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[11] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

(1.2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

(1.3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

ในการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1) สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน)
2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน) และนางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน)
3) สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง)
4) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
5) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

<u>รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)</u>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดิน	นางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ (เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน)
ผู้เช่าที่ดินและเจ้าของอาคาร	WHA
ที่ตั้ง	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
โฉนดเลขที่	28893 และ 28894

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
พื้นที่ดิน	เนื้อที่แบ่งเช่าโดยประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[12]
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง ได้แก่ อาคาร A, B และ C (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
ผู้เช่า (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	(1) พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 39.94 (2) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป (3) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“**พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น**”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป (4) ในปัจจุบัน พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังไม่มีผู้เช่า ในการนี้ หากพื้นที่หลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART

[12] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“**สิทธิในการเช่าหลังคา**”) เมื่อ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 มกราคม 2565)	อายุอาคาร A ประมาณ 4 ปี อายุอาคาร B ประมาณ 4 ปี อายุอาคาร C ประมาณ 4 ปี

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHARTจะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	28893	22	4306	นางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์	21-0-62.50	18-0-76.84

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHARTจะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	28894	21	4305	นางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์	10-2-57.30	8-2-41.16
รวม					**31-3-19.80**	**26-3-18.00**

(2) **โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ**

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน[13]

(2.1) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618, 33621, 33622 และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[14] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[15]

---

[13] *กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ภายใต้เงื่อนไขว่า นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่างบริษัท พัชรกานดา จำกัดและ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว*

[14] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[15] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

(2.2) สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A[16]) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[17]

(2.3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

ในการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(ก) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ ในโฉนดเลขที่ 25152, 25153 และบริษัท พัชรกานดา จำกัด ในโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621, 33622 และมีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ปทุมผล จำกัด ในโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623)

(ข) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และ สำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

(ค) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

(ง) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

(จ) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)

(ฉ) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท พัชรกานดา จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)

(ช) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) บริษัท ปทุมผล จำกัด (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)

---

[16] อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)

[17] กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

<u>รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)</u>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดิน	นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (โฉนดเลขที่ 25152 และ 25153) บริษัท พัชรกานดา จำกัด (โฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621 และ 33622) คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (โฉนดเลขที่ 33620 และ 33623)
ผู้เช่าที่ดิน	WHA (เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 25152 และเช่าบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25153 จากนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618,33621 และ 33622 จากบริษัท พัชรกานดา จำกัด) บริษัท ปทุมผล จำกัด (เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623 จากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์)
ผู้เช่าช่วงที่ดิน	WHA (เช่าช่วงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623 จากบริษัท ปทุมผล จำกัด)
เจ้าของอาคาร	WHA
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดเลขที่	25152, 25153, 33561, 33563, 33618,33621, 33622, 33620 และ 33623
พื้นที่ดิน	เนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[18]
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคาร A[19] (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร

[18] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[19] *อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้เช่า (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	(1) พื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 (2) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 มกราคม 2565)	อายุอาคาร A ประมาณ 1 ปี

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา) [20]
1.	25152	55	1103	นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์	2-3-00.00	2-0-19.75
2.	25153	46	1099	นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์	7-1-20.00	6-1-00.00
3.	33561	52	1502	บริษัท พัชรกานดา จำกัด	5-3-49.30	2-1-31.00
4.	33563	47	73	บริษัท พัชรกานดา จำกัด	10-0-00.00	7-3-33.00
5.	33618	53	1503	บริษัท พัชรกานดา จำกัด	5-3-29.80	2-3-05.00
6.	33621	51	1501	บริษัท พัชรกานดา จำกัด	5-3-70.00	2-0-67.00
7.	33622	54	889	บริษัท พัชรกานดา จำกัด	5-3-32.30	1-2-35.00

[20] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา) [20]
8.	33620	368	1103	คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์	9-2-28.00	0-1-46.50
9.	33623	45	1100	คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์	11-0-14.60	5-3-98.25
รวม					**64 – 0 -44.00**	**31 – 1 - 35.50**

(3) โครงการ WHA E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

(3.1) สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 43855) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[21] มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[22] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(3.2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[23] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(3.3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA E-Commerce Park

---

[21] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด*

[22] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[23] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

ในการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA E-Commerce Park นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(ก) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ) กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)

(ข) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

(ค) สัญญาจำนองกับ WHAVH (เพื่อรับจำนองทรัพย์สินที่จะลงทุนเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)

(ง) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA E-Commerce Park ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

<u>รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA E-Commerce Park</u>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดินและอาคาร	WHAVH
ที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
โฉนดเลขที่	43855
พื้นที่ดินที่เช่า	เนื้อที่เช่าโดยประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[24]
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง ได้แก่ อาคาร A และ อาคาร B (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
ผู้เช่า (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	(ก) พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน มีผู้เช่าหรือมีสัญญาเช่ากับผู้เช่าแล้ว ร้อยละ 100.00

[24] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด*

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	(ข) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 มกราคม 2565)	อายุอาคาร A ประมาณ 2 ปี อายุอาคาร B ประมาณ 2 ปี

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA E-Commerce Park ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHARTจะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา) [25]
1.	43855	894	10413	WHAVH	144-3-72.70	137 - 2 - 92.70
รวม						**137 - 2 - 92.70**

[25] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด*

3. **รายละเอียดการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดสัดส่วนการเช่าอาคารของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและอายุคงเหลือโดยประมาณของสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละโครงการ ณ วันที่ที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[26] ดังนี้

1. พื้นที่อาคาร

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน
1. **โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)**						
อาคาร A	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	7,470.00	4.05	-*[1]	-	-
อาคาร B	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	7,035.00	3.82	-*[1]	-	-
อาคาร C	บริษัท ทีดี ตะวันแดง จำกัด	9,645.00	5.23	100.00	7 มีนาคม 2566*[2]	1 ปี 2 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	**24,150.00**	**13.10**	**39.94**		
2. **โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)**						
อาคาร A	บริษัท ช้อปปี้ เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด	30,040.00	16.30	100.00	31 มีนาคม 2569*[3]	4 ปี 3 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	**30,040.00**	**16.30**	**100.00**		
3. **โครงการ WHA E-Commerce Park**						
อาคาร A และ B	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ท ฮับ (ประเทศไทย) จำกัด	130,139.00	70.60	100.00	14 พฤศจิกายน 2577*[4]	12 ปี 10 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	**130,139.00**	**70.60**	**100.00**		

[26] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน
	รวมพื้นที่เช่าทุกโครงการ	184,329.00	100	92.13		

หมายเหตุ **1 กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป*

**2 ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 1 ปี*

**3 ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 5 ปี*

**4 ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 คราว คราวละ 5 ปี*

2. พื้นที่ให้เช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน
1. **โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)**						
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	23,205.00	100.00	-*1	31 ธันวาคม 2589	25 ปี*2
	รวมพื้นที่ให้เช่าหลังคาทุกโครงการ	23,205.00	100.00			

หมายเหตุ **1 กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป*

**2 ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่*

กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า เมื่อ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

4. ประมาณการรายได้ที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก

ประมาณการรายได้ที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2,807.38	3,206.07
รายได้อื่น	0.72	0.81
รวมรายได้	**2,808.10**	**3,206.88**
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(78.96)	(86.41)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	**2,729.14**	**3,120.47**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(158.30)	(172.92)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพตัดจ่าย	(77.19)	(77.19)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7	-	(46.62)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(287.60)	(329.60)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	**2,206.05**	**2,494.14**
บวกกลับ (หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มิได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	20.11	(24.68)
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	12.23	15.54
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	**2,238.39**	**2,485.00**
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ	77.19	77.19
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7	-	46.62
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	24.47
หักออก การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(34.50)	(34.50)
หักออก การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(39.73)	(40.83)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	**2,241.35**	**2,557.95**
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	97.50	97.50
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	**2,185.32**	**2,494.00**

	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ล้านบาท
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		
- ประโยชน์ตอบแทน	2,185.32	2,494.00
- เงินลดทุน	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,185.32	2,494.00
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) [1]	2,777.00	3,129.49
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.79	0.80
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.80

หมายเหตุ

[1] จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

5. **ตารางสรุปรายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	
<u>สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง ในที่ดินที่ตั้งโครงการ</u>	
สิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน	164 ไร่ 2 งาน 10.70 ตารางวา
สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน	31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา
รวม	195 ไร่ 3 งาน 46.20 ตารางวา
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ WHART	
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	รับโอนสิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารจาก WHA
- โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)	แบ่งเช่าช่วงในที่ดิน และเช่าอาคารจาก WHA
- โครงการ WHA E-Commerce Park	เช่าที่ดิน และเช่าอาคารจาก WHAVH
พื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	
- อาคาร	184,329.00
- พื้นที่ให้เช่าหลังคา	23,205.00
ราคาประเมินทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ WHARTจะลงทุน*[1] (บาท)	
ราคาประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	5,055,400,000
ราคาประเมินโดยบริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	5,096,900,000
มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ WHARTจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ไม่เกิน (บาท)	5,549,720,000

<u>หมายเหตุ</u> **[1] ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

5.1 **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)**

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด[1]	บริษัท เช้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด[2]	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด (บาท)
(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	501,110,000	500,900,000	500,900,000
(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)	728,990,000	719,000,000	719,000,000
(3) โครงการ WHA E-Commerce Park	3,825,300,000	3,877,000,000	3,825,300,000
รวม	**5,055,400,000**	**5,096,900,000**	**5,045,200,000**

หมายเหตุ *[*1] ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

*[*2] ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เช้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

6. สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิม

ในปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินหลักจำนวน 31 โครงการ มีพื้นที่เช่าอาคาร 1,398,168.80 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวม 427,572.29 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถ 32,650.19 ตารางเมตร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 87.31 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินและลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(1)	**โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 2**	38139	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 2	35,092.97 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน)
(2)	**โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)**	666 และ 38919	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	74-2-67.00	(ก) สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 7 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	72,179.48 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 23,976.30 (หลังคา)
(3)	**โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)**	18265, 8504, 5533 และ 5534	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	65-0-21.90	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	60,015.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 50,641.04 (หลังคา)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(4)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(ชลหารพิจิตร กม.** 4)	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	81-0-15.90	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)	80,745.55 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 68,384.20 (หลังคา)
(5)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(วังน้อย** 61)	28892, 28895 (บางส่วน), และ 28896	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	69-0-16.00	(ก) สิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม 2554 มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2555 ถึง 30 เมษายน 2585 (ข) กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	61,374.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 26,472.05 (หลังคา)
(6)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(สระบุรี)**	50692 และ 50693	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 3 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน)
(7)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(ชลหารพิจิตร กม.** 5)	129645	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	66-2-85.00	(ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 1 โฉนด ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินลงวันที่ 25 มีนาคม 2556 (หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ	62,105.25 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 50,143.60 (หลังคา)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
					(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	2,378.90 (ลานจอดรถ)
(8)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(ลาดกระบัง)**	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 8 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง	95,110.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 59,986.30 (หลังคา) 1,350.00 (ลานจอดรถ)
(9)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(ชลหารพิจิตร กม .3)**	106329 (บางส่วน) และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.40	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี	47,221.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 37,303.80 (หลังคา) 2,340.00 (ลานจอดรถ)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
					(ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	
(10)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(ถนนบางนา-ตราด กม .19)**	689 (บางส่วน), 694 (บางส่วน) และ 6415 (บางส่วน)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.50	(ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด จากนางจำปี ยั่งยืน และ บริษัทชด แอนด์ จำปีส์ แกรนด์ไซลด์ จำกัด มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 23 ปี 11 เดือน 22 วัน (นับจากวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึง 23 พฤศจิกายน 2584) (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 14 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)	68,901.95 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน) 2,597.00 (ลานจอดรถ)
(11)	**โครงการ** WHA Mega Logistics **(ลำลูกกา)**	1346	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และพื้นที่เช่าลานจอดรถ (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	8,045.64 (อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน) 3,971.00 (หลังคา) 4,124.00 (ลานจอดรถ)
(12)	**โครงการ** Omada Aerospace Factory **(ระยอง)**	34269 และ 39798	ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.40	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	15,568.79 (อาคารโรงงานและสำนักงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(13)	**โครงการ Kao 1 Kao 2 และ Kao 3**	5914, 119813, 147436, 147437, 5893 และ 5894	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 6 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 Kao 2 และ Kao3	42,310.44 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน)
(14)	**โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M**	2813, 33043, 33044, 33045, 33046, 9025, 9026, 36752, 36753 และ 36754	ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81.00	(ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 10 โฉนด จาก นายนิกร คุปรัตน์, นายบุญเกียรติ คุปรัตน์, นายปัญจะ คุปรัตน์ และนายแขก นิ่มนวล มีรายละเอียดดังนี้ • โครงการ DKSH Consumer - สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33044) จากนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 7 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 8 ธันวาคม 2578) - สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33045 และ 33046) จากนายปัญจะ คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 7 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 8 ธันวาคม 2578) - สิทธิการแบ่งเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2813 และ 33043) จากนายนิกร คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 1 เดือน 8 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 9 มกราคม 2579) และ - สิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดิน รวม 5 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753 และ 36754 โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 1 เดือน 22 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 23 มกราคม 2579) • โครงการ DKSH 3M	DKSH Consumer: 52,913.25 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) DKSH 3M: 10,914.19 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 3M เฟส 2 9,195.00 (อาคารคลังสินค้า)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
					- สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33043) จากนายนิกร คุปรัตน์ มีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 งาน 68 ตารางวา โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี 2 เดือน 4 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 5 กุมภาพันธ์ 2582) และ - สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33044) จากนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ (คำนวณรวมในพื้นที่ดินของโครงการ DKSH Consumer แล้ว) (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลังของโครงการ DKSH Consumer (ค) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลังของโครงการ DKSH 3M (ง) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง ของโครงการ 3M เฟส 2 (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M (จ) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารคลังสินค้าของโครงการ 3M เฟส 2	
(15)	**โครงการ DKSH บางปะอิน**	35483, 35484 และ 35485	ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH บางปะอิน	36,000.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน)
(16)	**โครงการ Ducati (โครงการ Ducati เฟส 1 และ เฟส 2)**	22336,	ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.40	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง	20,285.00 (อาคารโรงงานและสำนักงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
		23081, 22337 และ 20261			(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Ducati	
(17)	**โครงการ** Healthcare	813, 23070, 29158, 29325 และ 31292	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการ Healthcare (ง) กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare ซึ่งติดตั้งอยู่ภายในอาคารคลังสินค้า โครงการ Healthcare	52,706.84 (อาคารคลังสินค้า)
(18)	**โครงการ** DSG **(โครงการ DSG เฟส 1 เฟส 2 และเฟส 3)**	1111, 1113, 21772 และ 36396	ตำบลหนองปลาหมอและตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.50	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (อาคาร เฟส 1 เชื่อมกับ อาคาร เฟส 2 นับเป็นอาคาร 1 หลัง) (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของโครงการ DSG เฟส 1 และ เฟส 2 (ง) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นอาคารสำนักงาน (จ) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นทางเข้า ป้อมยาม และโครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก (ฉ) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บพาเลท (Pallet) (ช) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคาร 85 โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บขยะ	55,372.40 (อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
					(ซ) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารส่วนปรับปรุงและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารส่วนปรับปรุงของโครงการ DSG เฟส 3	
(19)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center (**พานทอง ชลบุรี**)	2368, 18140, 18141, 36035 และ 21706	ตำบลพานทอง หนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	38,565.00 (อาคารคลังสินค้า)
(20)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center (**พระราม 2 กม. 35 เฟส 1**)	134435 (บางส่วน)	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	เนื้อที่เช่าประมาณ 17-0-15.00	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	14,084 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน) 9,100 (หลังคา) 4,858 (ลานจอดรถ)
(21)	**โครงการ** Central WHA Mega Logistics Center (**วังน้อย 63**)	30434, 45496 และ 45497	ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96-1-44.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	86,223.61 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(22)	**โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)**	5731 (บางส่วน), 21943 (บางส่วน), 21944 (บางส่วน) และ 21946	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	เนื้อที่เช่าประมาณ 43-2-54.50	(ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) และพื้นที่เช่าหลังคา พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA KPN Alliance มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	39,607 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 26,112 (หลังคา)
(23)	**โครงการ DSG HSIL**	36360	ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	เนื้อที่ตามโฉนด 15-0-0.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และพื้นที่เช่าลานจอดรถ (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ DSG HSIL	16,620 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน) 8,964 (ลานจอดรถ)
(24)	**โครงการอาคารโรงงาน DTS**	52853	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เนื้อที่ตามโฉนด 6-0-73.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการอาคารโรงงาน DTS	5,431.00 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(25)	**โครงการอาคารโรงงาน Roechling**	198090	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เนื้อที่ตามโฉนด 12-1-90.90	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการอาคารโรงงาน Roechling	9,977.00 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน)
(26)	**โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)**	106329 (บางส่วน)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	เนื้อที่เช่าประมาณ 21-0-64.80	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2590 หรือประมาณ 27 ปี 10 เดือน 28 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2590 หรือประมาณ 27 ปี 10 เดือน 28 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	16,152.44 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน) 10,000.00 (หลังคา) 2,983.29 (ลานจอดรถ)
(27)	**โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)**	30897 และ 128088	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.80	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	73,049.00 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน) 61,482.00 (หลังคา)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(28)	**โครงการ** WHA KPN Mega Logistics Center (**ถนนบางนา-ตราด กม.** 23 **เฟส** 2)	21941, 21942, 21943, 21944, 21945 และ 22993	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	เนื้อที่เช่าประมาณ 57-0-89.25	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 5 โฉนด และสิทธิเช่าในที่ดินรวม 1 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 24 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร C และ อาคาร H) และสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร E) และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 24 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	50,628 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน)
(29)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(แหลมฉบัง** 1**)**	64059	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เนื้อที่โดยประมาณ 21-2-93.25	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	19,599.00 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน) และ 3,055.00 (ลานจอดรถ)
(30)	**โครงการ** WHA Mega Logistics Center **(แหลมฉบัง** 2**)**	93110	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 50-0-00.00	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 7 มิถุนายน 2591 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	44,783.00 (อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(31)	**โครงการ** WHA KPN Mega Logistics Center **(ถนนบางนา-ตราด กม.** 23 **เฟส** 3)	5731, 21940, 21941, 21942, 21944, 21945, 22990, 22992 และ 31597	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ	เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 48- 2- 64.85	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 6 โฉนด สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด และ สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 1 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคาร D อาคาร F อาคาร G และ อาคาร I) และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	64,407.00 (อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน)

7. สัดส่วนพื้นที่เช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTลงทุนอยู่เดิม และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTจะลงทุนเพิ่มเติมจำแนกตามประเภทธุรกิจผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า เป็นดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTลงทุนอยู่เดิม*1	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม*2	รวม
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	38.30	-	33.84
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG)	21.60	5.23	19.69
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)	11.19	-	9.89
ผู้ประกอบการบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center)	0.87	-	0.76
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	5.58	86.90	15.05
ผู้ประกอบการวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง (Home Supplies)	9.77	-	8.63
Undertake	0.75	7.87	1.58
Vacant	11.94	-	10.55
รวม	**100.00**	**100.00**	**100.00**

*หมายเหตุ: *1 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART คำนวณจากสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิมอาจแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา*

**2 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 คำนวณจากสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2565*

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTลงทุนอยู่เดิม*1	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม*2	รวม*2*3
ไม่เกิน 1 ปี	22.49	-	29.61
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	39.41	5.68	32.82
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	20.62	17.69	14.91
มากกว่า 5 ปี	17.48	76.63	22.65
รวม	**100.00**	**100.00**	**100.00**

หมายเหตุ: *1 *ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART คำนวณเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยไม่รวมอายุของสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิมอาจแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจาของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา*

*2 *ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 คำนวณเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 โดยไม่รวมอายุของสิทธิในการต่อสัญญาเช่า*

*3 *ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART คำนวณเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 โดยอ้างอิงจากข้อมูลเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยไม่รวมอายุของสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิมอาจแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจาของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา*

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก*1*2

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม	ทรัพย์สินทั้งหมดหลังจากที่กองทรัสต์ WHARTเข้าลงทุนเพิ่มเติม
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ท ฮับ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด	บริษัท ช้อปปี้ เอ็กซ์เพรส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท อาลีบาบา สมาร์ท ฮับ (ประเทศไทย) จำกัด
3	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริษัท ทีดี ตะวันแดง จำกัด	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHARTลงทุนอยู่เดิม	**ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม**	**ทรัพย์สินทั้งหมด หลังจากที่กองทรัสต์ WHARTเข้าลงทุน เพิ่มเติม**
4	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
5	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท ซีโน-แปซิฟิค เทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	-	บริษัท เอสคอมเมิร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด
7	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท ซีโน-แปซิฟิค เทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
8	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด	-	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
9	บริษัท เซ็นทรัล เจดี คอมเมิร์ซ จำกัด	-	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด
10	บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคโทรนิคส์ จำกัด	-	บริษัท เซ็นทรัล เจดี คอมเมิร์ซ จำกัด
สัดส่วนพื้นที่เช่าจากผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก คิดเทียบพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)	47.15	100.00	47.69

หมายเหตุ **1 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART คำนวณเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 อาจมีพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่า พื้นที่ Undertaking และพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่าแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา*

**2 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 คำนวณเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า) ณ วันที่ 1 มกราคม 2565*

8. นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการร่วมกับ WHA ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการกำหนดกลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดผลดีที่สุดต่อการพัฒนาและเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีรายละเอียดในเบื้องต้นดังนี้

- สร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและผู้เช่า พร้อมรับฟังข้อเสนอแนะเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินและ/หรือ การให้บริการ เพื่อรักษาระดับคุณภาพให้สูงสุดอยู่เสมอ
- ประเมินและปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าและสถานการณ์ทางการตลาดเมื่อต้องหาผู้เช่าใหม่ หรือต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิม เพื่อให้มีอัตราการเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ WHARTและมุ่งเน้นในการให้บริการที่ดี และมีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง
- พัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- เพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมกับการใช้งาน ปรับปรุงดูแลภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความทันสมัย และเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ
- ประเมินระดับการบริการเพื่อพัฒนาศักยภาพ และสร้างโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ
- การดำเนินการแก้ไขหรือป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามแนวทางเดิมที่ใช้ในทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม

สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ลับเฉพาะ

ที่ SCA-2021-048

วันที่ 7 พฤษภาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)**
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 62 เลขที่ 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 28893 และ 28894 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 31-3-19.8 ไร่ หรือ 12,719.8 ตารางวา มีเนื้อที่ดินที่ประเมินเพียง 26-3-18.0 ไร่ หรือ 10,718.0 ตารางวา ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร คลังสินค้า และสำนักงาน รวม 3 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันสำรวจ 23 กุมภาพันธ์ 2564 และ วันประเมิน 1 เมษายน 2564

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน</u> (Cost Approach) - *มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 อายุสัญญา 26 ปี 9 เดือน* **เป็นเงิน** 405,330,000.00 **บาท (สี่ร้อยห้าล้านสามแสนสามหมื่นบาทถ้วน)** - *มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 อายุสัญญา 26 ปี* **เป็นเงิน** 405,830,000.00 **บาท (สี่ร้อยห้าล้านแปดแสนสามหมื่นบาทถ้วน)** <u>วิธีวิเคราะห์รายได้</u> (Income Approach) - *มูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 อายุสัญญา 26 ปี 9 เดือน* **เป็นเงิน** 477,250,000.00 **บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)** - *มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 อายุสัญญา 26 ปี* **เป็นเงิน** 501,110,000.00 **บาท (ห้าร้อยหนึ่งล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)**

หมายเหตุ : (รายละเอียดหน้าถัดไป)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(1.นายภาคภูมิ อภัยรัตน์ และ 2.นายนวนิตย์ สุขทน)
ผู้สำรวจและประเมิน

(นางสาวฐิติมา ชาภู่พวง)
ผู้สอบทานรายงาน

(นายคณาพจน์ จำเนียร)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.195

(นางณัชชา รัตนเพชร์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 26 ปี ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ วันที่ 1 เมษายน 2564 และ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2590 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินที่ทำการประเมิน

2. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจาณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

3. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจาณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

4. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

731 อาคารพีเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. 0-2247-4715-6,0-2248-0116-7 แฟกซ์ 0-2247-6325
731 P.M.Tower 4 Fl., Asoke-Dindaeng Rd., Dindaeng Subdistrict, Dindaeng, Bangkok 10400 Tel. 0-2247-4715-6, 0-2248-0116-7, Fax.0-2247-6325
E-MAIL: VN@SCA.CO.TH WWW.SCA.CO.TH

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ลับเฉพาะ

ที่ SCA-2021-049

วันที่ 7 พฤษภาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)**
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 Project 3 เลขที่ 555/1-555/6 หมู่ที่ 3 ถนนเสาธงกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618 และ 33620-33623 จำนวน 9 แปลง เนื้อที่รวม 64-0-44.0 ไร่ หรือ 25,644.0 ตารางวา มีเนื้อที่ดินที่ประเมินเพียง 31-1-35.50 ไร่ หรือ 12,535.50 ตารางวา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน รวม 1 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ได้รับประโยชน์ในภาระติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันสำรวจ 4 มีนาคม 2564 และ วันประเมิน 1 เมษายน 2564

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน</u> (Cost Approach) - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 อายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่ 29 พฤษภาคม 2564)*** **เป็นเงิน 630,820,000.00 บาท (หกร้อยสามสิบล้านแปดแสนสองหมื่นบาทถ้วน)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 อายุสัญญาคงเหลือ 29 ปี 4 เดือน 28 วัน*** **เป็นเงิน 632,420,000.00 บาท (หกร้อยสามสิบสองล้านสี่แสนสองหมื่นบาทถ้วน)** <u>วิธีวิเคราะห์รายได้</u> (Income Approach) - ***มูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 อายุสัญญา 30 ปี(ตั้งแต่ 29 พฤษภาคม 2564)*** **เป็นเงิน 712,610,000.00 บาท (เจ็ดร้อยสิบสองล้านหกแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)** - ***มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 อายุสัญญาคงเหลือ 29 ปี 4 เดือน 28 วัน*** **เป็นเงิน 728,990,000.00 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบแปดล้านเก้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)**

หมายเหตุ : (รายละเอียดหน้าถัดไป)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(1.นายภาคภูมิ อภัยรัตน์ และ 2.นายนวนิตย์ สุขทน)
ผู้สำรวจและประเมิน

(นางสาวฐิติมา ชาภู่พวง)
ผู้สอบทานรายงาน

(นายคณาพจน์ จำเนียร)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.195

(นางณัชชา รัตนเพชร์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ วันที่ 1 เมษายน 2564 และ 1 มกราคม 2565 ถึง 28 พฤษภาคม 2594 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ประมาณ 35-3-34.75 ไร่ หรือ 14,334.75 ตารางวา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้ *ส่วนที่ 1* ส่วนที่ตั้งอาคาร A เนื้อที่ดินประมาณ 31-1-35.5 ไร่ หรือ 12,535.5 ตาราง พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน (อาคาร A) จำนวน 1 รายการ และส่วนพัฒนาควบ *ส่วนที่ 2* ส่วนภาระติดพันถนนและลาน คสล. พร้อมทางระบายน้ำ เนื้อที่ประมาณ 4-1-99.25 ไร่ หรือ 1,799.25 ตารางวา (ไม่ประเมินมูลค่าในส่วนนี้)

3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจาณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจาณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

5. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SIAM CITY APPRAISAL COMPANY LIMITED

ลับเฉพาะ

ที่ SCA-2021-050

วันที่ 7 พฤษภาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)

ตามที่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART)**
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ WHA E-Commerce Park เลขที่ 62/1-62/10 หมู่ที่ 5 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 902 และ 43855 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 166-2-19.9 ไร่ หรือ 66,619.9 ตารางวา มีเนื้อที่ดินที่ประเมินเพียง 137-2-92.70 ไร่ หรือ 55,092.70 ตารางวา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร คลังสินค้า และสำนักงาน รวม 2 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาควบ
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ตามรายละเอียดหัวข้อ 4.2
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดหัวข้อ 3.1
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ / เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

วันที่สำรวจ และประเมิน	วันสำรวจ 27 กุมภาพันธ์ 2564 และ วันประเมิน 1 เมษายน 2564
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	**<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน</u> (Cost Approach)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 กรณีเช่า 30 ปี*** **เป็นเงิน 2,544,260,000.00 บาท (สองพันห้าร้อยสี่สิบสี่ล้านสองแสนหกหมื่นบาทถ้วน)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 กรณีเช่า 60 ปี*** **เป็นเงิน 2,582,660,000.00 บาท (สองพันห้าร้อยแปดสิบสองล้านหกแสนหกหมื่นบาทถ้วน)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 กรณีเช่า 30 ปี*** **เป็นเงิน 2,547,960,000.00 บาท (สองพันห้าร้อยสี่สิบเจ็ดล้านเก้าแสนหกหมื่นบาทถ้วน)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 กรณีเช่า 60 ปี*** **เป็นเงิน 2,588,960,000.00 บาท (สองพันห้าร้อยแปดสิบแปดล้านเก้าแสนหกหมื่นบาทถ้วน)** **<u>วิธีวิเคราะห์รายได้</u> (Income Approach)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 กรณีเช่า 30 ปี*** **เป็นเงิน 3,158,530,000.00 บาท (สามพันหนึ่งร้อยห้าสิบแปดล้านห้าแสนสามหมื่นบาทถ้วน)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 กรณีเช่า 60 ปี*** **เป็นเงิน 3,719,160,000.00 บาท (สามพันเจ็ดร้อยสิบเก้าล้านหนึ่งแสนหกหมื่นบาทถ้วน)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 กรณีเช่า 30 ปี*** **เป็นเงิน 3,226,570,000.00 บาท (สามพันสองร้อยยี่สิบหกล้านห้าสองแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)** - ***มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 กรณีเช่า 60 ปี*** **เป็นเงิน 3,825,300,000.00 บาท (สามพันแปดร้อยยี่สิบห้าล้านสามแสนบาทถ้วน**

หมายเหตุ : (ตามรายละเอียดหน้าถัดไป)

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(1.นายภาคภูมิ อภัยรัตน์ และ 2.นายนวนิตย์ สุขทัน)
ผู้สำรวจและประเมิน

(นางสาวฐิติมา ชาภู่พวง)
ผู้สอบทานรายงาน

(นายคณาพจน์ จำเนียร)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.195

(นางณัชชา รัตนเพชร์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี และต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมเป็น 60 ปี ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ วันที่ 1 เมษายน 2564 และ 1 มกราคม 2565 เป็นวันเริ่มสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้ *ส่วนที่ 1* ส่วนที่ตั้งอาคาร A และ B เนื้อที่ดินประมาณ 137-2-92.70 ไร่ หรือ 55,092.70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ และส่วนพัฒนาควบ *ส่วนที่ 2* ส่วนภาระติดพันถนนและลาน คสล. พร้อมทางระบายน้ำ เนื้อที่ประมาณ 1-2-23.75 ไร่ หรือ 623.75 ตารางวา (ไม่ประเมินมูลค่าในส่วนนี้)

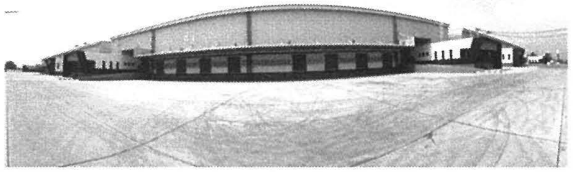
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจาณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น

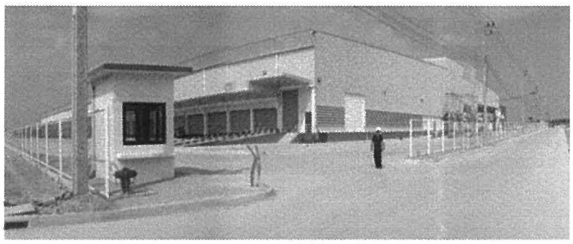
4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจาณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

5. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 3 โครงการ







เสนอต่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

PRIVATE & CONFIDENTIAL 2 0 2 1

SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

1 เมษายน 2564

64/01/0421

วันที่ 7 พฤษภาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่ บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

เสนอต่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท		
ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงานพร้อมสำนักงาน, คลังสินค้า		
ที่ตั้งทรัพย์สิน	**โครงการ**	**ที่ตั้งทรัพย์สิน**	
	1. WHA Mega Logistics Center Wangnoi 62	14/1-7 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	
	2. WHA Mega Logistics Center Bangna-trad km.23 Project 3 Building A	555/1,555/2,555/3,555/4,555/5และ555/6 หมู่ที่ 3 ซอยเสาธงกลาง-จรเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน(ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	
	3. WHA E-Commerce Park	62/1-10 หมู่ที่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	**โครงการ**	**จำนวนโฉนด(ฉบับ)**	**เนื้อที่ดิน(ไร่-งาน -ตารางวา)**
	1. WHA Mega Logistics Center Wangnoi 62	2	26-3-18 (1,0718 ตารางวา)
	2. WHA Mega Logistics Center Bangna-trad km.23 Project 3 Building A	9	31-1-35.5 (12,535.5 ตารางวา)
	3. WHA E-Commerce Park	1	137-2-92.70 (55,092.70 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด			195-3-46.2 (78,346.2 ตารางวา)

189/66,189/67,189/68 หมู่ที่ 10 ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 11130
Tel. +66(0)2447-1567-8, 2447-1230-1, 2447-1989 Fax. +66(0)2447-1989, 2447-1568

สิ่งปลูกสร้างที่นำมาประเมินมูลค่าโครงการสรุปได้ดังนี้

	โครงการ	พื้นที่เช่าอาคาร (ตารางเมตร)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. WHA Mega Logistics Center Wangnoi 62	24,150
	2 WHA Mega Logistics Center Bangna-trad km.23 Project 3 Building A	30,040
	3. WHA E-Commerce Park	130,139
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ		184,329

	โครงการ	ลักษณะการถือครอง
ลักษณะการถือครอง	1. WHA Mega Logistics Center Wangnoi 62	สิทธิการเช่า (สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์บูรณ์ในสิ่งปลูกสร้าง)
	2. WHA Mega Logistics Center Bangna-trad km.23 Project 3 Building A	สิทธิการเช่า (สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง)
	3. WHA E-Commerce Park	สิทธิการเช่า (สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

วัตถุประสงค์การประเมิน	ทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2564
สรุปมูลค่าจากวิธีประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ด้วยหลักการคิดลดกระแสเงินสด Discounted Cashflow(DCF)

1. WHA Mega Logistics Center Wangnoi 62	
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน	488,300,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบแปดล้านสามแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	500,900,000 บาท (ห้าร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)
2. WHA Mega Logistics Center Bangna-trad km.23 Project 3 Building A	
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน	712,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	719,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน)
3. WHA E-Commerce Park	
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน (ระยะเวลาเช่า 30 ปี)	3,228,000,000 บาท (สามพันสองร้อยยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 (ระยะเวลาเช่า 30 ปี)	3,261,000,000 บาท (สามพันสองร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน (ระยะเวลาเช่า 30+30 ปี)	3,802,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยสองล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 (ระยะเวลาเช่า 30+30 ปี)	3,877,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

รวมมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน	5,002,300,000 บาท (ห้าพันสองล้านสามแสนบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,096,900,000 บาท (ห้าพันเก้าสิบหกล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าท์อีสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสินธวี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.1	**วันที่ทำรายการ**	:	ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ กู้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
1.2	**คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART**	:	1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**WHA**") และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“**WHAVH**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 WHA และ WHAVH รวมเรียกว่า (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้มีสิทธิการเช่า และ/หรือ ผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใน WHAVH คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99
1.3	**ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**		บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของ และ/หรือ ผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว
1.4	**ลักษณะทั่วไปของรายการ**	:	1. กองทรัสต์ WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ/หรือ เงินที่ได้จากการกู้ยืม และ เงินประกันการเช่าและการบริการ ไปลงทุนในทรัพย์สิน

ที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนใน (1) สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน (2) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และ (3) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งาน ระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวได้รวมรายการที่เกี่ยวโยงกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นส่วนประกอบของมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

(1) ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์ WHART จะได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการ และเงินประกันการเช่าและการบริการจาก WHA หรือ WHAVH (แล้วแต่โครงการ) โดย WHA หรือ WHAVH (แล้วแต่โครงการ) จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

(2) WHA จะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) กรณีที่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“**พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น**”) โดยเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(3) WHA จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์

WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(4) WHAVH เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA E-Commerce Park จะจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART (เพื่อเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)

2. กองทรัสต์จะแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : **1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**

1.1. สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่28893 และ 28894) เนื้อที่แบ่งเช่าโดยประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[1] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[2]

1.2. กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

1.3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

2.1. สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าช่วงทอดที่

---

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

[2] กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618,33621, 33622 และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สอง ในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[3] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[4]

2.2. สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A[5]) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[6]

2.3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

3. โครงการ WHA E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

3.1. สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 43855) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[7] มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[8] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการ

---

[3] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[4] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[5] *อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

[6] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[7] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด*

[8] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

เช่าอีก 30 ปี

3.2. สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[9] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

3.3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA E-Commerce Park

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม 1. ถึง 3. มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	195 ไร่ 3 งาน 46.20 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	184,329.00 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	23,205.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เช้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวม

[9] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 5,549,720,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยรายละเอียดราคาประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายที่กองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.6 **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยการลงทุนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขการลงทุนดังนี้

(1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระ

ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว สำหรับอาคาร A ในอัตรา 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับอาคาร B ในอัตรา 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(2) ในกรณีที่มีพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตราตารางเมตรละ 150 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(3) WHA จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้า

มี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“**สิทธิในการเช่าหลังคา**”)

เมื่อ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

   กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

   โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการ

ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.7 **มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน** : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ

1.8 **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** :

1. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

1.9	**ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สิน**	:	ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART
1.10	**แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม**	:	จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ การใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
1.11	**การขออนุมัติทำรายการ**	:	การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
1.12	**ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการ**	:	1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่า

กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก

และผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 5,549,720,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ อันเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้ง ยังมีความชำนาญในการบริหาร

จัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการขาย ให้เช่า ให้เช่าช่วงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART และการรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

1.13 **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ** : ไม่มี

1.14 **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา** :

1. ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 2 และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 4,385,243,552 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

2. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในครั้งแรก โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้

ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

3. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4 และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 4,645,912,801.56 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

4. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

5. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 2 โครงการเป็นจำนวน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

6. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

7. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2

โครงการให้แก่กองทรัสต์ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) และ (2) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) และ WHA ให้กองทรัสต์ WHART เช่าทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา – ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M) และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ในราคารวมทั้งหมด 4 โครงการเป็นจำนวน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

8. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้รับมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

9. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) และโครงการ DSG HSIL ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 4 โครงการเป็นจำนวน 4,464,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

10. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

11. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการอาคารโรงงาน DTS, โครงการอาคารโรงงาน Roechling และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2) ในราคารวมทั้งหมด 5 โครงการเป็นจำนวน 4,880,250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

12. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

13. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) ให้แก่กองทรัสต์ WHART บริษัทในกลุ่ม WHA โอนสิทธิการเช่าที่ดินและขายสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 3,233,967,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

14. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

1.15	**รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด**	:	1. รายชื่อผู้บริหาร ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย 1) นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล 2) นายธนภัทร อนันตประยูร 3) นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล 4) นางสาวนรีเมธ กิตติคุณธนสาร 5) นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์ 6) นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี 7) นายสุพจน์ สุทธิประภา 2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15
1.16	**ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ
1.17	**รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

2.1	**วันที่ทำรายการ**	:	ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว
2.2	**คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART**	:	WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART
2.3	**ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**	:	WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART

2.4 **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 นี้

2.5 **ขนาดของรายการ** : ประมาณไม่เกิน 871,305,000 บาท คำนวณจากร้อยละ 15 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ WHART ในมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549,720,000 บาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายการที่ 1) จะเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอ

มติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6	**เกณฑ์ในการกำหนดค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ต้องชำระ**	:	ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
2.7	**ประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA**	:	กองทรัสต์ WHART สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน
2.8	**การขออนุมัติทำรายการ**	:	การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2.9	**ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก**	:	สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรไม่ทำให้ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป
2.10	**ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ**	:	ไม่มี
2.11	**รายการระหว่างกันที่ผ่านมา**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของรายการที่ 1
2.12	**รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของรายการที่ 1
2.13	**ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ
2.14	**รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

เอกสารแนบ

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบแสดงฐานะการเงิน หน่วย: พันบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	31,724,681.23	37,020,694.03	40,232,263.77	40,170,841.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	139,661.45	279,579.73	1,576,753.00	1,852,878.79
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	351,819.75	367,639.57	244,851.49	219,716.99
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	266,402.50	314,951.98	347,480.71	342,463.85
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	85,473.12	88,261.78	61,645.02	42,917.47
สินทรัพย์อื่น	83,283.16	83,101.97	132,004.09	93,381.19
รวมสินทรัพย์	**32,651,321.21**	**38,154,229.06**	**42,594,998.08**	**42,722,199.72**
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	3,000,000.00
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	69,524.55	74,104.68	74,776.10	144,828.99
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	958,687.16	1,026,389.62	1,099,849.29	1,112,320.44
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	5,162,441.04	1,492,003.41	2,127,587.97	2,129,533.98
หุ้นกู้ - สุทธิ	4,195,811.41	7,993,350.93	7,996,240.01	4,996,903.06
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	155,212.58	92,450.72	129,026.61	61,005.02
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	669,065.39	666,081.09
หนี้สินอื่น	126,318.26	160,139.38	85,286.14	97,008.92
รวมหนี้สิน	**10,667,995.00**	**10,838,438.74**	**12,181,831.49**	**12,207,681.48**
สินทรัพย์สุทธิ				
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	21,624,465.78	26,517,244.55	29,084,083.65	29,084,083.65
กำไรสะสม	358,860.44	798,545.77	1,329,082.94	1,430,434.58
สินทรัพย์สุทธิ	**21,983,326.21**	**27,315,790.32**	**30,413,166.60**	**30,514,518.24**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7770	10.6926	10.9518	10.9883
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	2,248,454,220	2,554,629,507	2,776,997,063	2,776,997,063

งบกำไรขาดทุน หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	1,902,986.97	2,201,633.01	2,485,477.51	650,472.64
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	24,179.33	33,315.22	27,834.41	8,185.98
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	51,009.81	28,288.87	38,201.05	7,461.58
รายได้ดอกเบี้ย	1,751.86	575.45	4,451.42	1,132.28
รวมรายได้	**1,979,927.97**	**2,263,812.55**	**2,555,964.39**	**667,252.48**
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	43,542.34	50,893.24	58,797.74	15,591.62
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	34,833.87	40,714.59	40,653.88	10,538.06
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,945.32	6,442.67	5,625.88	1,293.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	47,518.24	54,593.24	69,277.10	19,560.60
ค่าใช้จ่ายอื่น	203,980.72	220,699.32	256,999.22	51,184.85
รวมค่าใช้จ่าย	**335,820.49**	**373,343.05**	**431,353.82**	**98,168.53**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	**1,644,107.47**	**1,890,469.50**	**2,124,610.57**	**569,083.95**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	334,420.05	342,495.06	293,892.85	74,485.16
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**1,309,687.43**	**1,547,974.44**	**1,830,717.72**	**494,598.79**
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	2,798.84	30,381.69	9,736.22	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	160,521.56	336,235.29	437,843.39	(61,422.33)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**163,320.40**	**366,616.98**	**447,579.61**	**(61,422.33)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	**1,473,007.82**	**1,914,591.42**	**2,278,297.33**	**433,176.46**

งบกระแสเงินสด หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,494,710.85)	(2,917,326.35)	105,083.17	727,902.87
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,847,244.78	3,057,244.63	1,192,090.10	(451,777.09)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(647,466.07)	139,918.28	1,297,173.27	276,125.78

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2564
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7770	10.6926	10.9518	10.9883
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.6551	0.7495	0.8204	0.1560
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.04	4.95	4.99	5.33
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	32.67	28.41	28.60	28.57
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	48.53	39.68	40.05	40.01

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท เช้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 184,329.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าส่วนหลังคาประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร บนที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนรวมประมาณ 195 ไร่ 3 งาน 46.20 ตารางวา โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ดินที่ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	**พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)**		**ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)**	
		คลังสินค้า โรงงาน และอาคารสำนักงาน	**พื้นที่ส่วนหลังคา**	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท เช้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด**
(1) **โครงการ** WHA Mega Logistics Center (**วังน้อย** 62) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	26-3-18.00	24,150.00	23,205.00	501,110,000	500,900,000
(2) **โครงการ** WHA Mega Logistics Center (**ถนนบางนา-ตราด กม.** 23 **โปรเจค** 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31-1-35.50	30,040.00	-	728,990,000	719,000,000
(3) **โครงการ** WHA E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	137-2-92.70	130,139.00	-	3,825,300,000	3,877,000,000
รวม	**195-3-46.20**	**184,329.00**	**23,205.00**	**5,055,400,000**	**5,096,900,000**

หมายเหตุ - *ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

- *ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี)

1. รายการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

1. **วันที่ทำรายการ**	:	ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART เรียบร้อยแล้ว
2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART**	:	บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี**	:	บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพื่อนำมาซื้อและชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม
4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ**	:	กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
5. **เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน**	:	เงินกู้ยืมจำนวนรวมประมาณไม่เกิน 5,764,000,000 บาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
6. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**	:	การกู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณไม่เกิน 5,764,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ WHART จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้ และเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป
7. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**	:	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย และการชำระดอกเบี้ยจะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm’s Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก

กองทรัสต์ WHART อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย / ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้ / ผู้รับบริการรายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

8. **ประโยชน์ที่ได้รับจากกู้ยืมเงิน** : ทำให้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เกิดความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART โดยพิจารณาจากสภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ ณ วันที่เข้าทำรายการ

9. **การขออนุมัติทำรายการ** : จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสตี ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก** : บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพ

คล่องของกองทรัสต์ WHART ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ WHART ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้จะอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ : ไม่มี

12. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา :

1. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนครั้งแรก ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,370 ล้านบาท และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี

2. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,350 ล้านบาท และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

3. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,250 ล้านบาท และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

4. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 4,061 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

5. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 1,780 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

6. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และชำระคืนเงินกู้ยืมที่หมดอายุในปี 2563 ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว ไม่เกิน 820 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

7. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับชำระหนี้หุ้นกู้ ในวงเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 3,000 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ย ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50

13. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด

1. รายชื่อผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย

1) นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล
2) นายธนภัทร อนันตประยูร
3) นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล
4) นางสาวนรีเมธ กิตติคุณธนสาร
5) นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์
6) นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี
7) นายสุพจน์ สุทธิประภา

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2564

ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

14. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

เอกสารแนบ

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบแสดงฐานะการเงิน หน่วย: พันบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	31,724,681.23	37,020,694.03	40,232,263.77	40,170,841.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	139,661.45	279,579.73	1,576,753.00	1,852,878.79
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	351,819.75	367,639.57	244,851.49	219,716.99
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	266,402.50	314,951.98	347,480.71	342,463.85
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	85,473.12	88,261.78	61,645.02	42,917.47
สินทรัพย์อื่น	83,283.16	83,101.97	132,004.09	93,381.19
รวมสินทรัพย์	**32,651,321.21**	**38,154,229.06**	**42,594,998.08**	**42,722,199.72**
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	3,000,000.00
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	69,524.55	74,104.68	74,776.10	144,828.99
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	958,687.16	1,026,389.62	1,099,849.29	1,112,320.44
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	5,162,441.04	1,492,003.41	2,127,587.97	2,129,533.98
หุ้นกู้ - สุทธิ	4,195,811.41	7,993,350.93	7,996,240.01	4,996,903.06
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	155,212.58	92,450.72	129,026.61	61,005.02
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	669,065.39	666,081.09
หนี้สินอื่น	126,318.26	160,139.38	85,286.14	97,008.92
รวมหนี้สิน	**10,667,995.00**	**10,838,438.74**	**12,181,831.49**	**12,207,681.48**
สินทรัพย์สุทธิ				
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	21,624,465.78	26,517,244.55	29,084,083.65	29,084,083.65
กำไรสะสม	358,860.44	798,545.77	1,329,082.94	1,430,434.58
สินทรัพย์สุทธิ	**21,983,326.21**	**27,315,790.32**	**30,413,166.60**	**30,514,518.24**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7770	10.6926	10.9518	10.9883
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	2,248,454,220	2,554,629,507	2,776,997,063	2,776,997,063

งบกำไรขาดทุน หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	1,902,986.97	2,201,633.01	2,485,477.51	650,472.64
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	24,179.33	33,315.22	27,834.41	8,185.98
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	51,009.81	28,288.87	38,201.05	7,461.58
รายได้ดอกเบี้ย	1,751.86	575.45	4,451.42	1,132.28
รวมรายได้	**1,979,927.97**	**2,263,812.55**	**2,555,964.39**	**667,252.48**
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	43,542.34	50,893.24	58,797.74	15,591.62
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	34,833.87	40,714.59	40,653.88	10,538.06
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,945.32	6,442.67	5,625.88	1,293.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	47,518.24	54,593.24	69,277.10	19,560.60
ค่าใช้จ่ายอื่น	203,980.72	220,699.32	256,999.22	51,184.85
รวมค่าใช้จ่าย	**335,820.49**	**373,343.05**	**431,353.82**	**98,168.53**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	**1,644,107.47**	**1,890,469.50**	**2,124,610.57**	**569,083.95**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	334,420.05	342,495.06	293,892.85	74,485.16
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**1,309,687.43**	**1,547,974.44**	**1,830,717.72**	**494,598.79**
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	2,798.84	30,381.69	9,736.22	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	160,521.56	336,235.29	437,843.39	(61,422.33)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**163,320.40**	**366,616.98**	**447,579.61**	**(61,422.33)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	**1,473,007.82**	**1,914,591.42**	**2,278,297.33**	**433,176.46**

งบกระแสเงินสด หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,494,710.85)	(2,917,326.35)	105,083.17	727,902.87
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,847,244.78	3,057,244.63	1,192,090.10	(451,777.09)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(647,466.07)	139,918.28	1,297,173.27	276,125.78

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2561	ปีบัญชี 2562	ปีบัญชี 2563	ณ สิ้นไตรมาส ที่ 1 ปี 2564
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7770	10.6926	10.9518	10.9883
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.6551	0.7495	0.8204	0.1560
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.04	4.95	4.99	5.33
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	32.67	28.41	28.60	28.57
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	48.53	39.68	40.05	40.01

(F53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“**กองทรัสต์ WHART**”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 2,776,997,063 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 3,177,597,063 หน่วย และกองทรัสต์ WHART อาจพิจารณากู้ยืมเงินในจำนวนวงเงินไม่เกิน 5,764,000,000 บาท และ/หรือ ใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 40,000,000 บาท โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้นั้น ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกันโดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน เพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 5,549,720,000 บาท โดยราคาทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 400,600,000 หน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาด

เงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

2.1 <u>รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์</u>

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 400,600,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

<u>ส่วนที่ 1</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลี สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติกรีซ สัญชาติลักเซมเบิร์ก ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ตารางดังต่อไปนี้เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย[2]	กำหนดในภายหลัง[3]	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(1), (2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคล	เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่	-	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน	(4), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือ

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
เดียวกันของ WHA	จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย			คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	หน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
<u>ส่วนที่ 3</u> จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	-	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

หมายเหตุ

(1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้มีการเพิ่มทุน

(2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

(3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป

(4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

(5) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

(6) ให้ทรัสตี และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 400,600,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลี สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติกรีซ สัญชาติลักเซมเบิร์ก ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ตารางดังต่อไปนี้เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
<u>ส่วนที่ 1</u> จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย[2]	กำหนดในภายหลัง[3]	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(1), (2), (4), (5) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
<u>ส่วนที่ 2</u> จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(2), (4), (5) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)					

หมายเหตุ

(1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้มีการเพิ่มทุน

(2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

(3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป

(4) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

(5) ให้ทรัสตี และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้

ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 <u>การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์</u>

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. **กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 14 มิถุนายน 2564 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสาธารณสุขของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่ภาครัฐกำหนดในการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุม หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร และกำหนดให้วันที่ 25 พฤษภาคม 2564 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date)

4. **การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการขออนุญาต**

ภายหลังที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

5. **วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม**

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น โดยมีสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. **โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**

1.1. สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่28893 และ 28894) เนื้อที่แบ่งเช่าโดยประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[1] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[2]

---

[1] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[2] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

1.2. กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

1.3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

2.1. สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618,33621, 33622 และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สอง ในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา [3] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[4]

2.2. สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A [5]) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[6]

2.3. กรรมสิทธิ์ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่

---

[3] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[4] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[5] *อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

[6] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

3. **โครงการ WHA E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา**

3.1. สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 43855) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[7] มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[8] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

3.2. สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[9] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

3.3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA E-Commerce Park

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม 1. ถึง 3. มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	195 ไร่ 3 งาน 46.20 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	184,329.00 ตารางเมตร

[7] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด*

[8] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[9] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และ บริษัท เช้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 5,549,720,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัท ดับบลิว เอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**WHA**”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“**WHAVH**”) (รวมเรียกว่า “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”) เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ เป็นผู้มีสิทธิการเช่า และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ WHART รายหนึ่ง รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ด้วย

6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย

กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนที่ดีขึ้น นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนทั้งในแง่ของรายได้และความมีเสถียรภาพที่มากขึ้น ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย**

กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

8. **รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

- ไม่มี -

9. **ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

9.1 กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date)

9.2 กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 14 มิถุนายน 2564 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสาธารณสุขของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่ภาครัฐกำหนดในการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุม หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("**กองทรัสต์ WHART**") คือ เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า (รวมถึงเช่าช่วง) อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จึงมีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 6 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนในครั้งนี้ และ/หรือ เงินกู้ยืม และ เงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังต่อไปนี้ กล่าวคือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**WHA**") และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("**WHAVH**") (รวมเรียกว่า "**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ดังนี้

1. **โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**

   กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

   1.1. สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28893 และ 28894) เนื้อที่แบ่งเช่าโดยประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[1] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[2]

   1.2. กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

---

[1] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[2] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

1.3. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

หมายเหตุ:

(1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(2) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“**พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น**”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าวในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(3) ในปัจจุบัน พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังไม่มีผู้เช่า ในการนี้ หากพื้นที่หลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(4) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
   1) สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน)
   2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน) และนางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน)
   3) สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง)
   4) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

5) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

2.1. สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618, 33621, 33622 และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[3] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[4]

2.2. สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A[5]) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[6]

2.3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

หมายเหตุ:

(1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ภายใต้เงื่อนไขว่า นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและ

---

[3] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[4] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[5] *อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)*

[6] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่าง บริษัท พัชรกานดา จำกัดและ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

(2) นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป

(3) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(4) การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ ในโฉนดเลขที่ 25152, 25153 และบริษัท พัชรกานดา จำกัด ในโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621, 33622 และมีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ปทุมผล จำกัด ในโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623)
2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานคลังสินค้า และ สำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)
6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท พัชรกานดา จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)
7) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) บริษัท ปทุมผล จำกัด (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)

3. โครงการ WHA E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

3.1. สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 43855) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[7] มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[8] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

3.2. สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[9] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

3.3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA E-Commerce Park

หมายเหตุ:

(1) WHAVH (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนของ WHAVH ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park และ/หรือ ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

---

[7] *ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด*

[8] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

[9] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565*

สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป

(2) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

(3) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA E-Commerce Park นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ) กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)
2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
3) สัญญาจำนองกับ WHAVH (เพื่อรับจำนองทรัพย์สินที่จะลงทุนเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)
4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม 1. ถึง 3. รวมเรียกว่า "**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**" ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นไปตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** และให้ถือเอารายละเอียดที่ปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

- **ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนเพิ่มเติม**

ในการนี้บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. **การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์** WHART

การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่จะสามารถเพิ่ม

มูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

2. การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมโดยลงทุนในสิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่าง ๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART ได้ดังนี้

- **ทำเลที่ตั้งที่ดี**

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ WHART ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และ (3) โครงการ WHA E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งล้วนตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ โดยทำเลบริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็น มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครและนิคมอุตสาหกรรม โดยทำเลดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กระจายสินค้าหลักสู่กรุงเทพมหานคร รวมถึงภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ ผ่านถนนพหลโยธินเป็นหลัก สำหรับทำเลบริเวณอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง สำหรับทำเลบริเวณอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งมีอุตสาหกรรมเป้าหมายเป็นกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ อีกทั้งยังได้เปรียบในแง่ความสะดวกในการเดินทางเนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีระยะทางที่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร โดยใช้ทางพิเศษบูรพาวิถี (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี) จึงตอบสนองความต้องการของภาคธุรกิจ E-Commerce ได้เป็นอย่างดี

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

- **คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน**

อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนนั้น ประกอบไปด้วยโครงการแบบ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสร้างขึ้นให้ตรงกับมาตรฐานและความต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะ โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว และแบบ Ready-Built ซึ่งจะช่วยรองรับความต้องการ

ขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว จึงเป็นการช่วยเสริมสร้างศักยภาพและความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART

- **ศักยภาพของผู้เช่า**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีทั้งศักยภาพทางธุรกิจ อีกทั้งยังมีความหลากหลายในแง่ของการกระจายตัวไปยังกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่ๆ เพิ่มขึ้น เช่น ผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจ E-Commerce เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาอัตราการเช่าในอัตราที่สูงเพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้เช่า รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับสัดส่วนการเช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

3. **การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม**

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนี้ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระดับที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ตอบแทนก่อนการเข้าลงทุน ในรูปแบบของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย โดยอ้างอิงจากประมาณการรายได้ที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	**ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ล้านบาท**
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2,807.38	3,206.07
รายได้อื่น	0.72	0.81
รวมรายได้	**2,808.10**	**3,206.88**
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(78.96)	(86.41)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	**2,729.14**	**3,120.47**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(158.30)	(172.92)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพตัดจ่าย	(77.19)	(77.19)

	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7	-	(46.62)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(287.60)	(329.60)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	**2,206.05**	**2,494.14**
บวกกลับ (หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มิได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	20.11	(24.68)
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	12.23	15.54
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	**2,238.39**	**2,485.00**
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ	77.19	77.19
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7	-	46.62
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	24.47
หักออก การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(34.50)	(34.50)
หักออก การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(39.73)	(40.83)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	**2,241.35**	**2,557.95**
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	97.50	97.50
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	**2,185.32**	**2,494.00**
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		
- ประโยชน์ตอบแทน	2,185.32	2,494.00
- เงินลดทุน	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	**2,185.32**	**2,494.00**
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) [1]	2,777.00	3,129.49
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.79	0.80
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	**0.79**	**0.80**

หมายเหตุ

[1] จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 10 พฤษภาคม 2564 (15 วันทำการ) ที่ 13.09 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.09

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 6 และเงินประกันการเช่าและการบริการ โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน (“**กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว**”) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท[10] และเงินประกันการเช่าและการบริการ โดยไม่มีการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 6 (“**กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว**”) โดยใช้สมมติฐานอื่นเดียวกันกับที่ใช้จัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ คาดว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 สำหรับทั้ง 2 กรณีดังกล่าว จะไม่ด้อยไปกว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทั้งนี้ ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน และประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

[10] ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 32.9 (ประมาณการโดยอ้างอิงจากงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) อีกทั้งในวันที่ 29 มกราคม 2564 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย TRIS อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ตามกรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว จึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

- **ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน**

WHA เป็นบริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัท WHA GROUP ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยสร้างและออกแบบให้มีมาตรฐานและคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากบริษัทชั้นนำระดับสากล ไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบยุโรป อเมริกา และเอเชีย

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA GROUP มี พื้นที่รวมกว่า 2,493,980 ตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดีนอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ เช่น บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (หรือชื่อเดิมบริษัท ดีทแฮล์ม จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ผลิต บรรจุ ตัวแทนจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ และเป็นผู้ให้บริการทางด้านระบบขนส่งสินค้าและการกระจายสินค้าแบบครบวงจร บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน ซึ่งดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผ้าอ้อมสำเร็จรูปสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และบริษัท ซีโน-แปซิฟิค เทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด ผู้นำเข้าและจัดจำหน่ายสินค้าประเภท อาหาร ขนม ลูกอมและเครื่องดื่ม ที่มีคุณภาพจากทั่วโลก เป็นต้น ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.wha.co.th จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของ WHA และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ รวมถึงการเติบโตของ WHA GROUP ทำให้มีความมั่นใจได้ว่า WHA จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

4. การเพิ่มขึ้นของโอกาสในการเพิ่มทุนในอนาคต

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของ WHA ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จึงเพิ่มโอกาสให้กับกองทรัสต์ WHART ที่จะลงทุนในโครงการอื่น ๆ ของ WHA เพิ่มเติมได้อีก ซึ่งจะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีในการเพิ่มการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อีกในอนาคต

5. การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจาก 2,776,997,063 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 3,177,597,063 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 400,600,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

pwc

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ("งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ") ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("กองทรัสต์") ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และรับผิดชอบเกี่ยวกับสถานการณ์สมมติที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 5

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่าง ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่างบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่างบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 2 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามประมาณการตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

ข้อจำกัดในการนำไปใช้

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตนี้ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่าง ๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใด ๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760
กรุงเทพมหานคร
20 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	หมายเหตุ	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	2,807.38	3,206.07
รายได้อื่น	2.2	0.72	0.81
รวมรายได้		**2,808.10**	**3,206.88**
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.3	(78.96)	(86.41)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		**2,729.14**	**3,120.47**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	2.4	(158.30)	(172.92)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพตัดจ่าย	2.5	(77.19)	(77.19)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7	2.6	-	(46.62)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.7	(287.60)	(329.60)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		**2,206.05**	**2,494.14**
บวกกลับ (หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มิได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		20.11	(24.68)
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		12.23	15.54
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		**2,238.39**	**2,485.00**
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ		77.19	77.19
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7		-	46.62
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	24.47
หักออก การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม		(34.50)	(34.50)
หักออก การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(39.73)	(40.83)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		**2,241.35**	**2,557.95**
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	2.8	97.50	97.50
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		**2,185.32**	**2,494.00**
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน			
- ประโยชน์ตอบแทน		2,185.32	2,494.00
- เงินลดทุน		-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		**2,185.32**	**2,494.00**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)[1]	2,777.00	3,129.49
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.79	0.80
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	**0.79**	**0.80**

[1] จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("กองทรัสต์") จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 จำนวน 3 โครงการ จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ผู้มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (รวมเรียกว่า "เจ้าของทรัพย์สิน") ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 31 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 1,398,168.80 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 32,650.19 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร ประมาณ 427,572.29 ตารางเมตร สำหรับติดตั้ง ผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา รวมทั้งทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ประกอบด้วย สิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน (แล้วแต่กรณี) และกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าในอาคารประเภทคลังสินค้า (แล้วแต่กรณี) จำนวน 3 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 184,329.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร ประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร สำหรับติดตั้ง ผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.)[1]	คิดเป็นร้อยละ
ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์		
1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และเฟส 2	35,092.97	2.22
2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	72,179.48	4.56
3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	60,015.00	3.79
4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	80,745.55	5.10
5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	61,374.00	3.88
6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00	2.09
7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	62,105.25	3.93
8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	95,110.00	6.01
9) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao	42,310.44	2.67
10) โครงการ WHA Mega Logistics (พานทอง ชลบุรี)	38,565.00	2.44
11) โครงการอาคารโรงงาน Ducati	20,285.00	1.28
12) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer และ DKSH 3M	73,022.44	4.61
13) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare	52,706.84	3.33
14) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)	68,901.95	4.35
15) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน	36,000.00	2.28
16) โครงการ DSG	55,372.40	3.50
17) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)[2]	47,221.00	2.98
18) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	8,045.64	0.51
19) โครงการ Omada Aerospace Factory Rayong	15,568.79	0.98
20) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนพระราม 2 กม.35 เฟส 1)[2]	14,084.00	0.89
21) คลังสินค้า DSG เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	16,620.00	1.05
22) WHA Central Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	86,223.61	5.45
23) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 1)	39,607.00	2.50
24) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 เฟส 2) (WHA Daiwa)	73,049.00	4.62

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.)[1]	คิดเป็นร้อยละ
ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์		
25) โครงการ WHA Roechling Factory	9,977.00	0.63
26) โครงการ DTS Draexlmaier New Factory	5,431.00	0.34
27) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)	50,628.00	3.20
28) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) (Unilever)[2]	16,152.44	1.02
29) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	19,599.00	1.24
30) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	44,783.00	2.83
31) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)	64,407.00	4.07
รวมทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์	**1,398,168.80**	**88.35**
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7		
1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)	24,150.00	1.53
2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โครงการ 3)	30,040.00	1.90
3) โครงการ WHA E-commerce Park[3]	130,139.00	8.22
รวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7	**184,329.00**	**11.65**
รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด	**1,582,497.80**	**100.00**

1 รายละเอียดพื้นที่เช่าอาคารตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 และไม่รวมพื้นที่เช่าอาคาร 14,320.80 ตารางเมตร ที่กองทรัสต์จำหน่ายทรัพย์สินไปตามสิทธิ์ Option to buy ภายในปี พ.ศ. 2564 ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุภายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 อาจมีพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่าแตกต่างไปจากนี้ได้

2 สำหรับทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนพระราม 2 กม.35 เฟส 1) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) (Unilever) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 28 หรือ 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้อีก 30 ปี และกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ประมาณปีที่ 28 หรือ 30 นับจากวันที่เข้าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2590 และ ปี พ.ศ. 2591

3 สำหรับทรัพย์สินโครงการ WHA E-commerce Park บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้อีก 30 ปี และกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ปีที่ 30 นับจากวันที่เข้าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2594

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

<u>ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม</u>

กองทรัสต์จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม แต่มีการจำหน่ายทรัพย์สินไปจำนวน 1 โครงการ ตามสิทธิ์ Option to buy ภายในปี พ.ศ. 2564 ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ยกเว้นทรัพย์สินที่จำหน่ายแล้วดังกล่าว

<u>ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7</u>

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่า หรือ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน (แล้วแต่กรณี) และกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าในอาคารประเภทคลังสินค้า (แล้วแต่กรณี) จำนวน 3 โครงการ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ที่ดินและอาคาร

รายได้อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 รวมถึงสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ กำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลาประมาณการสำหรับแต่ละโครงการ ในอัตราร้อยละ 50 ถึง 85 สำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา

<u>ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม</u>

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ขนาดพื้นที่ 10,434 ตารางเมตร สำหรับโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว กองทรัสต์จะสามารถจัดหาผู้เช่าได้เป็นระยะเวลาอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือดังกล่าว ไม่ต่ำกว่าอัตราข้างต้น โดยในกรณีที่มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าอัตราข้างต้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

<u>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7</u>

สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ขนาดพื้นที่ 14,505 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว กองทรัสต์จะสามารถจัดหาผู้เช่าได้เป็นระยะเวลาอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือดังกล่าว ไม่ต่ำกว่าอัตราข้างต้น โดยในกรณีที่มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำกว่าอัตราข้างต้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

ข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งในสัญญาเช่าและสัญญาบริการส่วนใหญ่ระบุว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน

หลังคาของอาคาร

รายได้ค่าเช่าหลังคาอ้างอิงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่า และสัญญากระทำการที่เจ้าของทรัพย์สินทำไว้กับกองทรัสต์ โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 และมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 10 ทุก ๆ 5 ปี เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

2.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์จะมีดอกเบี้ยรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ และเงินมัดจำรับ ซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง และคำนวณโดยใช้สมมติฐานในอัตราประมาณร้อยละ 0.03 ต่อปี

2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าตอบแทนจากกองทรัสต์แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยอัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสตี
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ทรัสตีของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสตี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

2.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้ หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

2.7 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวและการออกหุ้นกู้ รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวและหุ้นกู้ ไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี

2.8 ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 97.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มิได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า และกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี) ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

2.9 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
4) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures) ในระหว่างปีประมาณการ
5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือแนวปฏิบัติทางบัญชีอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
6) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
7) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
8) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
9) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ

3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถือตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

4 การวิเคราะห์ความผันผวน

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 แสดงได้ดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,175.59	2,185.32	2,195.05
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,175.59	2,185.32	2,195.05
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.78	0.79	0.79
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.78	0.79	0.79

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,485.20	2,494.00	2,502.78
- เงินลดทุน	0.02	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,485.22	2,494.00	2,502.78
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.79	0.80	0.80
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.80	0.80

ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

5.4 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน
กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง
อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

เสนอต่อ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

จัดทำโดย

บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด

21 พฤษภาคม 2564

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	17
ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7	33
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	33
1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ	38
1.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7	41
1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ	90
1.1.4 ข้อมูลสินทรัพย์	92
1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ	97
1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ	97
1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ (การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA)	98
1.2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและบุคคลภายนอก	107
1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	119
1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	119
1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	128
ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	132
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท	140
เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62	161
เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3	165
เอกสารแนบ 4 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park	169

คำย่อ	**ชื่อเต็ม**
WHART หรือ กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
WHA หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
WHAVH	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
กลุ่ม WHA	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
บริษัทเจ้าของสินทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
WHAREM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
KAsset หรือ ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
SCA	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
SEAI	บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศ สร.26/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)
ข้อบังคับ บจ/ร 29-00	ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00)
ข้อบังคับ บจ/ป 22-01	ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01)
การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน

โครงการวังน้อย 62	สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน ส่วนควบที่เกี่ยวข้อง เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)
โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3	สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน และส่วนควบที่เกี่ยวข้องของโครงการ และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)
โครงการ E-Commerce Park	สิทธิการเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และส่วนควบที่เกี่ยวข้อง และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องในโครงการ WHA E-Commerce Park

21 พฤษภาคม 2564

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART” หรือ “กองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2564 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ดังนี้

<u>เรื่องที่ 1</u> การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

ตามที่ปัจจุบัน WHART มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 2,776,997,063 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท รวม 25,059,899,196.22 บาท และได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 31 โครงการ ได้แก่

(1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 2
(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)
(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)
(4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)
(5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)
(6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)
(7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5)
(8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)
(9) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)
(10) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)
(11) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)
(12) โครงการ Omada
(13) โครงการ Kao 1 Kao 2 และ Kao 3
(14) โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M
(15) โครงการ DKSH บางปะอิน
(16) โครงการ Ducati
(17) โครงการ Healthcare
(18) โครงการ DSG

(19) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)

(20) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)

(21) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)

(22) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

(23) โครงการ DSG HSIL

(24) โครงการอาคารโรงงาน DTS

(25) โครงการอาคารโรงงาน Roechling

(26) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 เฟส 1)

(27) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3 เฟส 2)

(28) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 2)

(29) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)

(30) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)

(31) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART คณะกรรมการ WHAREM มีมติเห็นควรให้ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 โดยการเพิ่มทุนของ WHART ครั้งที่ 6 และ/หรือ กู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเงินประกันค่าเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการดำเนินการดังกล่าว WHAREM จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ WHAREM ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHAVH") (รวมเรียกว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน") มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ("โครงการวังน้อย 62")

(1.1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28893 และ 28894) เนื้อที่แบ่งเช่าโดยประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[1] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[2]

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

[2] WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

(1.2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

(1.3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62)

<u>หมายเหตุ</u> *(1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป*

(2) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น") ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(3) ในปัจจุบัน พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) ยังไม่มีผู้เช่า ในการนี้ หากพื้นที่หลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(4) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) นี้ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

1) สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน)

2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน) และนางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน)

3) สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง)

4) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

5) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ("โครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3")

(2.1) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618, 33621, 33622 และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่

33620 และ 33623) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[1] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[2]

(2.2) สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A[3]) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[4]

(2.3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

<u>หมายเหตุ</u> *(1) WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ภายใต้เงื่อนไขว่า นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่างบริษัท พัชรกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว*

(2) นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ WHART จะเข้าทำกับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป

(3) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(4) การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) นี้ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

---

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

[2] WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

[3] อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ WHART ก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7)

1) *สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ ในโฉนดเลขที่ 25152, 25153 และบริษัท พัชรกานดา จำกัด ในโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621, 33622 และมีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ปทุมผล จำกัด ในโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623)*
2) *สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานคลังสินค้า และ สำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)*
3) *สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)*
4) *สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)*
5) *บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)*
6) *บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท พัชรกานดา จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)*
7) *บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) บริษัท ปทุมผล จำกัด (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)*

(3) **โครงการ** WHA E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ("โครงการ E-Commerce Park")

(3.1) สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 43855) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[1] มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[2] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(3.2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[7] พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(3.3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ WHA E-Commerce Park

<u>หมายเหตุ</u> (1) *WHAVH (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนของ WHAVH ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park และ/หรือ ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ*

[1] ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด

[2] WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

WHA E-Commerce Park ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่ WHART จะเข้าทำกับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป

(2) *ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป*

(3) *การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA E-Commerce Park นี้ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง*

1) *สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ) กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)*
2) *สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)*
3) *สัญญาจำนองกับ WHAVH (เพื่อรับจำนองทรัพย์สินที่จะลงทุนเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)*
4) *สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)*

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) ถึง (3) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุนประมาณ 195 ไร่ 3 งาน 46.20 ตารางวา
- พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุนประมาณ 184,329.00 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าส่วนหลังคาทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุนประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งให้ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และ บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดย WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ชำระในวันที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 เป็นทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนของ WHART นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้มีสิทธิการเช่า และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่ง WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ด้วย

2. จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ WHART ในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ WHART อาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยรายละเอียดของเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

(2) การกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยเงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน (ถ้ามี) เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 40.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบันจำนวน 2,776,997,063 หน่วย จะทำให้ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,177,597,063 หน่วย

3. วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย (WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA)

WHAREM จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 4 ต่อไป

4. วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของ WHART และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 2 และหัวข้อที่ 3 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะแบ่งออกเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

- หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้ WHAREM จะนำเสนอแบบที่ 1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอแบบที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณาอีกต่อไป
- อย่างไรก็ดี หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2564 นี้ WHAREM จะไม่มีการนำเสนอแบบที่ 1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณา แต่จะนำเสนอแบบที่ 2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2564 พิจารณาต่อไป

โดยรายละเอียดมีดังนี้

<u>แบบที่ 1</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

<u>ส่วนที่ 1</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ WHAREM จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลี สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติกรีซ สัญชาติลักเซมเบิร์ก (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนด

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2564) ทั้งนี้ WHAREM ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

แบบที่ 2 : **วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่** 6 **และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่** WHA **และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ** WHA

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่ WHAREM จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติอเมริกา สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติ

ฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลี สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติกรีซ สัญชาติลักเซมเบิร์ก (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2564) ทั้งนี้ WHAREM ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เกินกว่าร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART

ในการนี้ WHAREM จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

WHAREM เห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง WHART เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ เป็นทรัพย์สินของ WHA และบริษัทย่อยของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.00 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ15.00 (ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2564) และได้รับการว่าจ้างจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) (“ประกาศ สร.26/2555”) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ข้อบังคับ บจ/ป 22-01”) โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ มีขนาดรายการเกี่ยวโยงรวมกันมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART (คำนวณจากงบการเงินของ WHART ไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564)

นอกจากนี้ กรณีที่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“กลุ่ม WHA”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHAREM (ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามวิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในข้อ 4.1 ข้างต้น) เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้วจะไม่เกินร้อยละ15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 หรือประมาณไม่เกิน 871.31 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHA และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้ง ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และสำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม WHART อาจกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ซึ่งการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี

ตามรายการที่ได้กล่าวมาข้างต้น WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก WHART WHAREM และ WHA ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสภาวะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบรายงานการเพิ่มทุนของ WHART และสารสนเทศการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563 (แบบ 56-REIT) ของ WHART
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563 (แบบ 56-1) ของ WHA
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1-5 และสำหรับการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม แฟคทอรี่แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- งบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ WHART และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564
- ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 (วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของ WHART ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต
- สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART

- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHART WHAREM และ WHA มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของ WHART WHAREM และ WHA
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของ WHART WHAREM และ WHA ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM และ WHA ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังรายละเอียดข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกันของ WHART โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น โดยหลักเกณฑ์ในการลงทุนของ WHART คือ มุ่งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ ซึ่ง WHART จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม เช่น การให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นต้น ทั้งนี้ ในปัจจุบัน WHART ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าต่างๆ ดังนี้

สรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนครั้งแรก			
1	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHAลาดกระบังเฟส 1 และเฟส 2	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35 – 0 – 0.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 35,092.97 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพ
2	โครงการ Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)	○ สิทธิการเช่าในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 74 – 2 – 67.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 72,179.48 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) รวม 23,976.30 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่)จังหวัดสมุทรปราการ
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 65 – 0 – 21.9 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 59,835.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) รวม 50,641.04 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1			
4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 81 – 0 – 15.9 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) รวม 68,384.20 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	○ สิทธิการเช่าในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 69 – 0 – 16.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 30 เมษายน 2585 ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) รวม 26,472.05 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลไทรน้อย อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 34 – 3 – 12.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2			
7	โครงการ WHA Mega Logistics	○ สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 66 – 2 – 85.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 มีนาคม 2586	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	Center (ชลหาร พิจิตร กม. 5)	○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 62,105.25 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) รวม 50,143.60 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,378.90 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	
8	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด เนื้อที่รวม 99 – 1 – 51.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) รวม 59,986.30 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพ
ทรัพย์สินที่ WHART รับโอนจาก WHAPF			
9	โครงการ Kao1 Kao 2 และ Kao3	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 6 โฉนด เนื้อที่รวม 46-3-81.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 42,310.44 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
10	โครงการ DKSH Consumer และ DKSH 3M	○ สิทธิการเช่าในที่ดินที่ รวม 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 83-0-81.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 8 ธันวาคม 2578 วันที่ 9 มกราคม 2579 วันที่ 23 มกราคม และวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2582 ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,022.44 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
11	โครงการ DKSH บางปะอิน	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่รวม 30 – 2 – 53.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 36,000.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
12	โครงการ Ducati	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 27-1-53.4 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 20,285.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ในเขตปลอดอากร (Free Zone) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
13	โครงการ Healthcare	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 47 – 0 – 66.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 52,706.84 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศของโครงการ Healthcare ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
14	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) [/1]	○ สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 71 – 0 – 5.5 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2584 ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน อาคารโรงงาน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,988.74 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,597.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
15	โครงการ DSG	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่รวม 48 – 0 – 26.5 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 55,372.40 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินภายในโครงการ ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	เขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
16	โครงการ WHA Mega Logistics	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 39 – 0 – 18.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 38,565.00 ตร.ม.	ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	Center (พานทอง ชลบุรี)	○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	
ทรัพย์สินที่ WHART **ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 3 **(ภายหลังการแปลงสภาพกองทุน** WHAPF **เป็น** WHART)			
17	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม. 3)	○ สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 50-0-46.25 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) ประมาณ 37,303.80 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
18	โครงการ WHA Mega Logistics ลำลูกกา	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 12-2-50.50 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 8,045.64 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
19	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 25-3-32.40 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ทรัพย์สินที่ WHART **ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 4 **หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่** 3			
20	โครงการ WHA พระราม 2 กม.35	○ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 17-1-50.0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
21	โครงการ Central-WHA วังน้อย 63	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 96-1-44.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
22	โครงการ WHA-KPN บางนา ตราด กม. 23	○ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 43-3-0.0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา ประมาณ 26,112.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
23	โครงการ DSG HSIL สระบุรี	○ กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 – 0 – 0.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4			
24	โครงการ DTS	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 6 ไร่ 77.4 ตารางวา ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ DTS พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 5,431.00 ตารางเมตร ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ ชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
25	โครงการ Roechling	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 12 ไร่ 1 งาน 97.8 ตารางวา ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ Roechling พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 9,977.00 ตารางเมตร ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
26	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม.3 เฟส 1)	○ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 21 ไร่ 64.80 ตารางวา กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 10 เดือน 28 วัน นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,152.44 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 10,000.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,983.29 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี 10 เดือน 28 วัน นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมคำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
27	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม.3 เฟส 2)	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 75 ไร่ 2 งาน 8.80 ตารางวา ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,049.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 61,482.00 ตารางเมตร ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
28	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)	○ สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 5 โฉนด และสิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่เช่าและเช่าช่วงรวมประมาณ 56 ไร่ 2 งาน 47.4 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและเช่าช่วงประมาณ 24 นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 50,628 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 24 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5			
29	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่โดยประมาณ 21-2-93.25 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,599.00 ตารางเมตร และลานจอดรถรวมประมาณ 3,055.00 ตารางเมตร ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
30	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	○ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 50 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและเช่าช่วงประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 44,783.00 ตารางเมตร ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
31	โครงการ WHA KPN Mega	○ สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 6 โฉนด สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด และสิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่เช่าและเช่าช่วงรวมประมาณ 48 ไร่	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)	2 งาน 64.85 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและเช่าช่วงประมาณ 23 นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม O สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,407.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม O กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	จังหวัดสมุทรปราการ

หมายเหตุ: /1 อาคาร C และอาคาร M ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ให้ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มขึ้นในอนาคต จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบันดังที่ปรากฏในตารางข้างต้น ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อขออนุมัติเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และบริษัทดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) จำนวน 3 รายการ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการมาจาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 400.60 ล้านหน่วย และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงินในวงเงิน ไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท และ (3) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 40.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ สรุปดังนี้

สรุปทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6)

ชื่อทรัพย์สิน		รายละเอียด	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
1	โครงการวังน้อย 62	O สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28893 และ 28894) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 26-3-18.0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	นางสุขาวดี ภาญจนวัฒน์ / นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ / นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ

ชื่อทรัพย์สิน		รายละเอียด	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
		○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการวังน้อย 62 จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง		WHA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
2	โครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3	○ สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618, 33621, 33622 และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623) รวมเนื้อที่ดินเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงประมาณ 31-1-35.5 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) ○ สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตาราง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 25152 และ 25153 / บริษัท พัชรกานดา จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621 และ 33622 / คุณหญิง กานดา เตชะไพบูลย์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623 และ WHA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
3	โครงการ E-Commerce Park	○ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 43855) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137-2-92.7 ไร่ กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	WHAVH (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00)

ชื่อทรัพย์สิน		รายละเอียด	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
		กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี O กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง		

หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทรัพย์สินข้างต้นแสดงในหัวข้อ 1.1.4 ข้อมูลสินทรัพย์ ของรายงานฉบับนี้

อีกทั้ง WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHAREM (WHA ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ใน WHAREM) และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของ WHART (ณ วันที่ 22 มีนาคม 2564 WHA ถือหน่วยทรัสต์ WHART ร้อยละ 15.00) รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ โดยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง[1]

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA (ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHAREM) ครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) รวมถึง การแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการรวมมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้ง ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่

[1] *ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์คำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 6 ของ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี*

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

อย่างไรก็ดี การลงทุนของ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินขาย และ/หรือให้เช่า และ/หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือการยกเลิกสัญญา และ/หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวโยงกันของ WHART

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

เงินทุนที่ WHART จะใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ส่วนหนึ่งจะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 จำนวนไม่เกิน 400.60 ล้านหน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรณี WHAREM มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“กลุ่ม WHA”) โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้ว จะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 หรือประมาณไม่เกิน 871.31 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เกินกว่าร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เช่นกัน ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในข้อ 1. ข้างต้น จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

3. การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับแหล่งเงินทุนในส่วนของการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ WHAREM อาจกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ซึ่งเป็นวงเงินกู้ไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา การเจรจาเข้าลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

สำหรับกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี อัตราดอกเบี้ยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

โดย WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของ

รายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

<u>สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ</u>

ตามที่ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังนี้

o **<u>การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 92.13 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมด ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.87 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินเดิมตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้าโครงการวังน้อย 62 ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการวังน้อย 62 ในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 9.85 ปี[1] นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) ซึ่งสัญญาเช่ามีอายุสัญญาที่ค่อนข้างยาว และมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเติบโตของค่าเช่าไว้อย่างชัดเจน จึงช่วยให้รายได้ของ WHART สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น E-commerce และกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต

[1] คำนวณจาก อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนหลังคาอาคารคลังสินค้า

2. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
3. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาทสำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park เพื่อต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 5,438.40 – 6,007.58 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
4. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ อยู่ที่ประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 31 รายการ) ซึ่งจะมีประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย
5. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 6

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ ทั้งหมดไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 15,890.44 ล้านบาท (อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 32.92) ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำเงินกู้ดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยเดิมทั้งหมด ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 400.60 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 12.61 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)

3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า สำหรับอาคารคลังสินค้า และไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมที่หมดอายุสัญญาเช่า หรือผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง (ระหว่างเจ้าของที่ดินกับ บริษัท ปทุมผล จำกัด และ/หรือ WHA) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด กับ WHA) ของโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 และทอดที่ 2 ดังกล่าวของ WHART ครั้งนี้มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของ WHART อย่างไรก็ดี WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 จะเกิดขึ้นเมื่อ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ บริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญารวมทั้ง ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่าง บริษัท พัชรกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ และ บริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ บริษัท ปทุมผล จำกัด หรือ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงในการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการเข้าลงทุนดังกล่าว อาจทำให้ WHART มีภาระหน้าที่เพิ่มเติม หาก WHART ต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาหรือเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 (แล้วแต่กรณี) เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ หรือการลงทุนในสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก หรือการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่ 1
5. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าโครงการ E-Commerce Park อีก 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าส่วนแรกได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จะส่งผลกระทบให้ WHART สูญเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตตามเป้าหมายที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่ม WHA ตกลงจะนำที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ E-Commerce Park รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เช่าของโครงการดังกล่าว มาจำนองเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART (รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและร่างสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้) โดยมีวงเงินจำนองไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ของโครงการ E-Commerce Park ณ วันที่ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งกรณีที่กลุ่ม WHA ผิดสัญญาในการให้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลุ่ม WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัดส่วนของมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดของระยะเวลาการเช่าส่วนแรกและระยะเวลาการเช่าที่ต่อ

อายุที่เหลือต่อมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดของระยะเวลาการเช่าทั้งหมด และกรณีกลุ่ม WHA จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญากลุ่ม WHA ตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนด ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิต่ออายุการเช่าแล้ว) นอกจากนี้ WHART สามารถดำเนินการใช้สิทธิใดๆ ตามกระบวนการและขั้นตอนทางศาลเพื่อบังคับจำนองทรัพย์สินเช่าเพื่อชำระความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดย WHART จะมีบุริมสิทธิเหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดของทรัพย์สินที่จำนอง โดยหากจำนวนเงินสุทธิที่ได้จากการขายดังกล่าวน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าวกลุ่ม WHA ยังคงรับผิดชดใช้เงินเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อ WHART จนครบถ้วน ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาจำนองดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อ WHART จากการไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ E-Commerce Park ได้ในระดับหนึ่ง

6. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือการยกเลิกสัญญา และ/หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

3. ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวโยงกันของ WHART

○ **<u>การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART ภายหลังการเข้าทำรายการ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษา และ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่น ทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไข และ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-6 ขณะที่อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ <u>**การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA**</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้ง เนื่องจาก WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขาย ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ตลอดจนเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ **อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่บุคคลวงในจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering)**

○ **<u>การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับทรัสตี เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น การให้หลักประกัน รวมถึงมีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้กับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 (4) ของรายงานฉบับนี้
2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสตีซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืม และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ ทรัสตีในอนาคต อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสตีจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวโยงดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รวมจำนวน 5,161.90 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับทรัสตี มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ในปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART”) มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องรวม 31 โครงการ (รวมสินทรัพย์ที่ WHART รับโอนจากกองทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม แฟคทอรี่แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“WHAPF”)) ซึ่งมีรายละเอียดทรัพย์สินของ WHART ปรากฏในตารางสรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ในบทสรุปสำหรับผู้บริหารและเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ดี เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ คือ การระดมเงินทุนเพื่อไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART จึงมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น โดยทรัพย์สินที่ WHAREM ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) (“โครงการวังน้อย 62”) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) (“โครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3”) และ (3) โครงการ WHA E-Commerce Park (“โครงการ E-Commerce Park”) ซึ่งเป็นการลงทุนใน (1) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า สำนักงาน เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ (2) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ (3) สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ ตามลำดับ (รายละเอียดทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้) รวมมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ข้างต้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ (รายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สิน ปรากฏเอกสารแนบ 2 - 4 ของรายงานฉบับนี้) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการครั้งนี้มาจาก

(1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนประมาณไม่เกิน 400.60 ล้านหน่วย โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตรา

ดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) เป็นต้น ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ WHART มี 2 ทางเลือก ดังนี้

แบบที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณี**มี**การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ/ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1”)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 [7] จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย[2]	กำหนดในภายหลัง[3]	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต.	(1), (2), (5), (6), (7) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA	เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 ไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย	-	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต.	(4), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART
ส่วนที่ 3 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด(Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	-	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต.	(2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART

<u>แบบที่ 2</u> วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณี**<u>ไม่มี</u>**การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 2”)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
<u>ส่วนที่ 1</u> [(7)] จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย[(2)]	กำหนดในภายหลัง[(3)]	กำหนดในภายหลัง[(2)]	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(1), (2), (5), (6), (7) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART
<u>ส่วนที่ 2</u> จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง[(2)]	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART

หมายเหตุ

(1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้มีการเพิ่มทุน

(2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

(3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่ WHAREM จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป

(4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว WHAREM จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

(5) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 สำหรับการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1 หรือ การจัดสรรส่วนที่ 2 สำหรับการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 2 หรือไม่ก็ได้ WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่

เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 สำหรับการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1 หรือ การจัดสรรส่วนที่ 2 สำหรับการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

(6) ให้ทรัสตี และ/หรือ WHAREM เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(7) WHAREM ได้พิจารณากำหนดรายละเอียดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกำหนดให้ส่วนที่ 1 เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามที่ได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564

(2) การกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวในวงเงินกู้ ประมาณไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท จากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี คาดว่าอัตราดอกเบี้ยจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

(3) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 40.00 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือการยกเลิกสัญญา และ/หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวโยงกันของ WHART

ทั้งนี้ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ภายใต้เงื่อนไขว่า นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้)และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่างบริษัท พัชรกานดา จำกัดและ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือบริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง

1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

- การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ของ WHART ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก	= จำนวนเงินที่ชำระ / สินทรัพย์รวมของทรัสต์
	= 5,549.72 ล้านบาท[1] / 42,722.20 ล้านบาท = 12.99 %

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

ขนาดรายการเกี่ยวโยง	= จำนวนเงินที่ชำระ / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์
	= 5,549.72 ล้านบาท[1] / 30,514.52 ล้านบาท = 18.19 %

หมายเหตุ [1] ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คิดเป็นร้อยละ 12.99 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART นอกจากนี้ รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นทรัพย์สินของ WHA และบริษัทย่อยของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2564) และได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และ ข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 18.19 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

- <u>การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA</u>

กรณี WHAREM มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA (“กลุ่ม WHA”) โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA ดังกล่าว เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 หรือประมาณไม่เกิน 871.31 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ในมูลค่ารวม 5,549.72 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ การทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติ
การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
และการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	416,577,262	15.00
2	น.ส. จรีพร จารุกรสกุล	15,635,433	0.56
3	น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร	3,877,741	0.14
4	น.ส. นลินรัตน์ แซ่อึ้ง	1,000,000	0.04
5	น.ส. จารุวรรณ จารุกรสกุล	749,909	0.03
6	นาง เฉลา แซ่จิว	353,738	0.01
7	นาย ธนภัทร อนันตประยูร	204,601	0.01
8	น.ส. นลิน อนันตประยูร	141,092	0.01
9	นาย อนุวัฒน์ จารุกรสกุล	155,000	0.01
10	นาง สมใจ ศิริเพิ่มพูล	100,000	0.004
11	นาย ไกรลักขณ์ อัศวฉัตรโรจน์	60,000	0.002

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
12	นาง อัญชลี ชวนิชย์	50,000	0.002
13	นาง ตุ้มทอง ไชยสนิท	28,834	0.001
14	นาย ชัยวัฒน์ มั่นคงดี	25,000	0.0009
15	น.ส. ปิยวรรณ เลาก่อสกุล	19,594	0.0007
16	น.ส. ณวัลริณี สุวินิจวงษ์	6,000	0.0002
17	นาย ชนกันต์ จิรัฐติกาลสกุล	98	0.000004
	รวม	**438,984,302**	**15.81**

หมายเหตุ: ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2564 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยเป็นไปตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date))ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2564

ที่มา : WHAREM

- <u>การกู้ยืมเงินของ WHART</u>

สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ WHAREM มีแนวทางที่จะใช้กู้ยืมเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินในครั้งนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินกู้ยืมดังกล่าวมาจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี (อันได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสตีของ WHART) ถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีที่มีขนาดรายการเกี่ยวโยงมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสตี ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนน
ในการอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	96,480,941	3.47
2	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	32,520,300	1.17
	รวม	**129,001,241**	**4.65**

หมายเหตุ: ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2564 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยเป็นไปตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date))ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2564
ที่มา : WHAREM

1.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7

(1) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ด้วยเหตุที่เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ยังอยู่ภายใต้การเจรจาระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและรายละเอียดเพิ่มเติมที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป และอยู่ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังต่อไปนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

(1.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์

คู่สัญญา	:	ผู้จะซื้อ : ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท กระทำในนามของ WHART (“ผู้จะซื้อ” หรือ “ WHART” หรือ “กองทรัสต์”) ผู้จะขาย : ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) สำหรับโครงการวังน้อย 62 และ โครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) สำหรับโครงการ E-Commerce Park
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	:	1. โครงการวังน้อย 62 ▪ กรรมสิทธิ์ใน อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการวังน้อย 62 จำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150 ตารางเมตร[1] และ มีพื้นที่หลังคารวมประมาณ 23,205 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคารในโครงการวังน้อย 62 (“อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย”) ▪ กรรมสิทธิ์ใน งานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่น ๆ ในอาคารโครงการวังน้อย 62 2. โครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

		▪ กรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่น ๆ ในอาคารโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 3. 3. โครงการ E-Commerce Park ▪ กรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่น ๆ ในอาคารโครงการ E-Commerce Park รวมเรียก งานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่น ๆ สำหรับทุกโครงการว่า (“งานระบบและทรัพย์สินอื่นๆ ที่ซื้อขาย”)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	:	▪ ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เมื่อรวมกับค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่าและค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ▪ ชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	:	<u>อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย</u> ▪ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ▪ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังต่อไปนี้ ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ○ ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้จะขายมายัง WHART <u>งานระบบและทรัพย์สินอื่นๆ ที่ซื้อขาย</u> ▪ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังต่อไปนี้ ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ○ ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน	:	<u>อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย</u> 1. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน สำหรับโครงการวังน้อย 62 (“สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า”) หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (“วันโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย”) 2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายจาก WHART ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใดๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ (1) สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (“สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการ (รวมเรียกว่า “ผู้เช่าพื้นที่”) นอกจากนี้ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งาน โดย WHART จะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย 4. กรณีที่ WHART เห็นว่าสภาพของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่ชำรุดเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย จนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความ

		เสียหาย โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย <u>งานระบบและทรัพย์สินอื่นๆ ที่ซื้อขาย</u> 1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นๆ ที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ใน (ก.) วันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า สำหรับโครงการวังน้อย 62 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย (ข.) วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (ค.) วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับโครงการ E-Commerce Park (รวมเรียกสัญญาที่ระบุในข้อ ข. และ ค. ว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สิน”) 2. เงื่อนไขเหมือนกับข้อ 2. ในหัวข้อการโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สินอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย 3. เงื่อนไขเหมือนกับข้อ 4. ในหัวข้อการโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สินอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย
ข้อตกลงของผู้จะขาย (เฉพาะอาคาร คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการวังน้อย 62)	:	1. ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้จะซื้อ และ WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว โดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้จะขายตกลงดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ให้แล้วเสร็จและจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับผู้จะซื้อ ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายหรือผู้จะซื้อตามที่คู่สัญญากำหนด สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ยินยอมโอนสิทธิและหน้าที่ หรือไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้จะซื้อโดยตรง อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้จะขายตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าบริการและจะส่งมอบค่าบริการทั้งหมดให้แก่ WHART ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าบริการสำหรับระยะเวลาการบริการตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ WHART 2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบสิทธิและผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ซื้อขาย และสัญญาเช่าและสัญญาบริการ นับตั้งแต่ภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ WHART โดยผู้จะขายจะแจ้งให้ WHART ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบสิทธิและผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ WHART ภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้จะขายหักชำระจากเงินประกันเพื่อไปชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าเช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) 4. ในกรณีที่ผู้จะขายจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายจะดำเนินการให้ WHART เป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้จะขายได้ชำระเบี้ย

		ประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้จะขายภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ 5. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายจะลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการวังน้อย 62 6. ผู้ขายตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆเพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ WHART ได้โดยเร็ว
เหตุเลิกสัญญาและผลการเลิกสัญญา	:	1. ก่อนหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตาม หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า สัญญาเช่าทรัพย์สิน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ หากคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า สัญญาเช่าทรัพย์สิน ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หากผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 4. ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ หากทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 5. ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน (สำหรับโครการวังน้อย 62) และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ อาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ การเช่าอาคาร (สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า และ/หรือ การเช่าอาคาร (สำหรับ โครงการ E-Commerce Park) และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (แล้วแต่กรณี) ภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(1.2) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินโครงการวังน้อย** 62

คู่สัญญา	:	▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART”) กระทำในนามของ WHART (“ผู้รับโอน”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้โอน” หรือ “WHA”)

ทรัพย์สินที่จะลงทุน	:	สิทธิการเช่าบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 28893 และ 28894 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื้อที่ดินที่เช่ารวมประมาณ 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา[1] ("ที่ดินที่เช่า") ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง นางสุขาวดี กาญจนวัฒน์, นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และนายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ ("เจ้าของที่ดิน") ในฐานะผู้ให้เช่า กับ ผู้โอน ในฐานะผู้เช่า ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2561 ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนด 30 ปี (มีเงื่อนเวลา) ระหว่าง เจ้าของที่ดิน กับ ผู้โอน ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2561 สำหรับทั้งสองโฉนด ("สัญญาเช่าที่ดิน")
ระยะเวลาการเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2590 (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 ดังนั้น ระยะเวลาการเช่าจะคงเหลือประมาณ 26 ปี)
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายและค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอน	:	1. WHART ตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. ภายหลังจากการโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า WHART จะเข้าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินแทน WHA โดย WHART จะมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินในฐานะผู้เช่าทุกประการ เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อ 3. ของสัญญาเช่าที่ดิน (การต่ออายุสัญญาเช่า) จะไม่โอนไปยัง WHART โดยที่เจ้าของที่ดินและ WHA จะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ระหว่างกันภายใต้ข้อกำหนดดังกล่าวของสัญญาเช่าที่ดิน 3. ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า WHART ตกลงคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้โอน สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผู้โอนได้ชำระล่วงหน้าไปให้แก่เจ้าของที่ดิน
สิทธิและหน้าที่ของผู้โอน	:	1. ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า WHA จะส่งมอบที่ดินที่เช่าในสภาพที่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้รับโอน โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่า WHA ได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้รับโอนในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่าแล้ว 2. WHA ตกลงและรับรองว่า WHA เป็นผู้มีสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาท คดีความ หรือภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ WHA ได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการกับผู้เช่าและผู้รับบริการ 3. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ WHA จะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการวังน้อย 62 ("สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง") บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน สำหรับโครงการวังน้อย 62 ("บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน") สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการวังน้อย 62 ("สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์") และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการวังน้อย 62 4. WHA ตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า WHA ไม่มีหนี้หรือความรับผิดใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินค้างชำระต่อเจ้าของที่ดิน 5. WHA มีหน้าที่ชำระภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา ภาระผูกพัน และความรับผิดใด ๆ ซึ่งรวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษี

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

		อื่นใดที่ผู้โอนมีหน้าที่ต้องชำระ ตลอดจนค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ("ภาระหนี้สินและความรับผิด") ทั้งนี้ เฉพาะภาระหนี้สินและความรับผิดที่ผู้โอนตกลงรับผิดชอบตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน 6. ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า ครบกำหนดชำระ และ/หรือ ถูกทวงถามให้ชำระภายหลังจากวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า WHA ตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยหาก WHA ไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ดังกล่าวภายในกำหนด WHART สามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ แทน WHA ได้ และ WHA ต้องชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ให้แก่ WHART ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ WHART ชำระหนี้สินและความรับผิด ดังกล่าวข้างต้นแทน WHA และแจ้งให้ WHA ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
วัตถุประสงค์ในการรับโอนสิทธิการเช่า	:	WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อจะเข้าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากที่ดินที่เช่าในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของ WHA เว้นแต่ผู้โอนและ WHA จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการโอนสิทธิการเช่าและการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	1. WHA จะดำเนินการรังวัดที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ WHA และ WHART ตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และ WHA และ WHART จะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดย WHA และ WHART ยังคงจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่ากันต่อไป 2. ในกรณีที่ WHART เห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เข้าทำสัญญา WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าจนกว่า WHA จะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดย WHA มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART โดยค่าใช้จ่ายของ WHA
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	:	1. WHA และ WHART แต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า ดังต่อไปนี้ o WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ o WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึง ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย 2. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
การโอนสิทธิการเช่า	:	WHA ตกลงโอน และ WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน โดยคู่สัญญาตกลงให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า
การจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า	:	WHA และ WHART ตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 หรือวันอื่นใดที่ผู้โอนและผู้รับโอนจะได้ตกลงกัน และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการวังน้อย 62 หรือวันอื่นใดที่ผู้โอนและผู้รับโอนจะได้ตกลงกัน ("วันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า")

เหตุเลิกสัญญาและผลการเลิกสัญญา	:	1. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า WHA หรือ WHART ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตาม และ/หรือ ผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้สัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า WHA หรือ WHART ตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า WHA ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้โอน กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้โอน เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้โอน 4. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 5. ไม่มีการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (แล้วแต่กรณี) กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
การจัดทำบันทึกข้อตกลงอื่นๆ	:	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน WHA และ WHART เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ โดยมีสาระสำคัญดังนี้ 1. เจ้าของที่ดินรับทราบและยินยอมให้ผู้โอนโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ WHART และตกลงจะให้ความร่วมมือและจัดเตรียมโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า เอกสารเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดิน รวมตลอดจนเอกสารประกอบอื่น ๆ ตามหลักเกณฑ์ของกรมที่ดิน เพื่อให้ผู้โอนและ WHART นำไปจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง 2. เจ้าของที่ดิน ผู้โอน และ WHART (ในฐานะผู้เช่ารายใหม่ตามสัญญาเช่าที่ดิน) ตกลงว่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน สิทธิและหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อ 3. ของสัญญาเช่าที่ดิน (การต่ออายุสัญญาเช่า) จะไม่โอนไปยังผู้รับโอน โดยที่เจ้าของที่ดินและผู้โอนจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ระหว่างกันภายใต้ข้อกำหนดดังกล่าวของสัญญาเช่าที่ดิน 3. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่า ผู้รับโอนจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามข้อกำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ WHART รับโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการวังน้อย 62 พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร ตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และเมื่อ WHART ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแล้ว ให้ถือว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน

		โดยเจ้าของที่ดินตกลงให้ความยินยอมในการดำเนินการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวระหว่างผู้โอนกับ WHART ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย 4. เจ้าของที่ดินตกลงยินยอมให้ WHART สามารถนำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ให้เงินกู้แก่ WHART และเจ้าของที่ดินตกลงยินยอมให้ผู้รับโอนสามารถจำนองทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้และความรับผิดทั้งหมดให้แก่ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ให้เงินกู้แก่ผู้รับโอนอีกด้วย ตามรายละเอียดที่ระบุในเอกสารและสัญญาเกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการวังน้อย 62 โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก WHA ข้างต้น เมื่อการโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง นางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ ในฐานะผู้ให้เช่า กับ WHA ในฐานะผู้เช่า ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2561 (ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (ฉ.28893 และ ฉ.28894) (มีกำหนด 30 ปี) ระหว่าง นางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ กับ WHA ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2561) โดยสัญญามีสาระสำคัญโดยสรุปปรากฏในข้อ (1.3)

(1.3) สรุปสัญญาเช่าที่ดินโครงการวังน้อย 62

คู่สัญญา	:	▪ นางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และ นายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ (“ผู้ให้เช่า” หรือ “เจ้าของที่ดิน”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า” หรือ “WHA”)
ที่ดินที่เช่า	:	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 28893 และ 28894 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด 26 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	:	30 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2561
ค่าเช่า	:	▪ ค่าตอบแทนการเช่าซึ่งผู้เช่าได้ชำระครบถ้วนแล้ว ▪ ค่าเช่ารายปีตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินโดยจะชำระให้กับผู้ให้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มต้นของระยะเวลาการเช่าในแต่ละปี
สิทธิการต่อสัญญาเช่า	:	เมื่อครบระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าที่จะเป็นผู้มีสิทธิเช่าที่ดินต่อไปได้อีกเป็นระยะเวลา ไม่เกิน 30 ปี โดยผู้เช่าจะต้องยื่นคำบอกกล่าวแสดงความจำนงเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และคู่สัญญาตกลงให้มีการเจรจาร่วมกันในเรื่องค่าตอบแทนการเช่า สิทธิ และเงื่อนไขต่างๆ สำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่ซึ่งมีการเจรจาจะดำเนินการให้เสร็จสินภายใน 1 ปี นับแต่มีการเจรจา ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถเจรจาตกลงเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่ดังกล่าวข้างต้นให้เป็นที่ยุติภายในเวลาดังกล่าวข้างต้นได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อจากผู้เช่าได้โดยคู่สัญญาทั้งสองถือว่ายกเลิกคำมั่นข้างต้นและผู้เช่าจะไม่ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายใดๆ
การครอบครอง	:	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า รวมถึงผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างอาคาร คลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน โรงอาหาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจตามปกติ

และใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า		ของผู้เช่า เพื่อนำออกให้เช่าพร้อมที่ดินที่เช่า หรือประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใด ๆ รวมถึงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน และอื่นๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ได้ทั้งสิ้น ซึ่งการดังกล่าวต้องไม่เป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าตามสัญญาลดมูลค่าลงไม่ว่าทางใดทางหนึ่ง โดยผู้เช่าจะส่งมอบแบบแปลนในการก่อสร้างต่างๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าในการพิจารณารับทราบ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือ ในการทำเอกสารการจดทะเบียน การมอบอำนาจให้ผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่าในการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง การประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินที่เช่านี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทน และรวมทั้งหากต่อมาผู้เช่าได้ทำการรื้อถอนปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินที่เช่า ปรับปรุงที่ดินที่เช่า และ/หรือ ก่อสร้างอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดขึ้นใหม่ และ/หรือ ตกแต่ง ต่อเติม และ / หรือ ดัดแปลง เคลื่อนย้าย และ/หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้ โดยจะต้องส่งมอบแบบแปลนในการก่อสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าในการพิจารณารับทราบ
การให้เช่าช่วง โอนสิทธิ และการใช้สิทธิการเช่าประกันเงินกู้	:	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า หรือโอนสิทธิและหรือ หน้าที่ตามสัญญาให้แก่ผู้อื่นรวมถึงนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ และหากมีการบังคับหลักประกันดังกล่าว ผู้รับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวจะต้องรับเอาบรรดาสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ที่มีต่อผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ไปด้วย ทั้งนี้ การค้ำประกันหนี้และหรือนิติกรรมดังกล่าวนั้นต้องเป็นกรณีการขอสินเชื่อที่เกี่ยวกับการก่อสร้างและการดำเนินธุรกิจในโครงการในที่ดินที่เช่าเท่านั้นและต้องไม่เกินกว่ากำหนดเวลาการเช่าในสัญญานี้ โดยไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้สินหรือสินเชื่อของผู้เช่าที่มีต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินหรือบุคคล นิติบุคคลอื่นใดไม่ว่าด้วยกรณีใด โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ในการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ
สงวนสิทธิทางเข้าออก	:	ผู้เช่าพึงจะต้องรักษาที่ดินที่เช่าเสมือนวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตน โดยไม่ทำการใดๆ ในที่ดินที่เช่า เช่น การขุดเพื่อนำดินไปขาย การก่อให้เกิดภาระผูกพันเรื่องทางเข้า-ออก นอกเหนือจากที่มีอยู่เดิม รวมทั้งการปลูกสร้างอาคารและหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดบนที่ดินข้างเคียงกับที่ดินที่เช่าให้มีลักษนะต่อเนื่องและ/หรือเชื่อมต่อกับอาคาร หรือ เชื่อมเป็นทางเข้า-ออก หรือเปิดเป็นทางเข้า-ออกติดต่อกันเพื่อออกสู่ถนนและ/หรือทางสาธารณะได้ ส่วนทางเข้าออกสู่ถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นที่ดินของผู้ให้เช่า จะต้องปิดป้ายว่าเป็นถนนส่วนบุคคลตลอดระยะเวลาการเช่า
การชำระภาษี	:	ในระหว่างระยะเวลาการเช่าผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีบำรุงท้องที่ภาษีโรงเรือน และหรือภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่า และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยผู้เช่าในที่ดินที่เช่า
การขายที่ดินที่เช่า	:	ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่านี้ให้แก่บุคคลภายนอกผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งราคาและเงื่อนไขที่จะขายแก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าและให้สิทธิแก่ผู้เช่า หรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดพิจารณาซื้อที่ดินที่เช่าตามราคาและเงื่อนไขดังกล่าวก่อน หากผู้เช่า หรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดไม่แสดงเจตนาซื้อที่ดินที่เช่านี้ภายในกำหนด 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งผู้ให้เช่าจึงจะมีสิทธิขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวได้ที่ราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับที่แจ้งแก่ผู้เช่า
การเปลี่ยนแปลงผู้เช่าและการคงไว้ซึ่งข้อผูกพันตามสัญญาเช่า	:	หากผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าตามหัวข้อ “การขายที่ดินที่เช่า” ข้างต้น ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้ทุกประการ รวมถึงปฏิบัติตามคำมั่นของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ ต่อไปเสมือนหนึ่งเป็นคู่สัญญามาตั้งแต่ต้น

เหตุผิดสัญญา และสิทธิในการเลิกสัญญาเช่า	:	1. หากผู้เช่าค้างชำระค่าเช่ารายปีเกินกว่า 3 เดือนนับแต่ถึงกำหนด หรือประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าแก้ไขหรือปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาภายในกำหนด 60 วัน โดยหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะฟ้องร้องบังคับผู้เช่าให้จัดการแก้ไข และหรือปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาให้ครบถ้วน หรือมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที รวมถึงมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าพร้อมบริวารทั้งหมดต้องออกจากที่ดินที่เช่าและอาคาร รวมทั้งขนย้ายสิ่งของสัมภาระของผู้เช่าและบริวารออกไปภายใน 60 วัน หากพ้นกำหนดดังกล่าว ผู้เช่ายังคงไม่ดำเนินการใดๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดค่าปรับและค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ในอัตรา 2 เท่าของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นคำนวณเป็นรายวัน โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆ จากผู้ให้เช่า หากผู้เช่ายังคงไม่ดำเนินการใดๆ หลังจากเหตุอันทำให้ต้องเสียค่าปรับเกิดขึ้นเกินกว่า 2 เดือน ผู้ให้เช่ามีสิทธิจะเพิ่มวงเงินค่าปรับตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันและเหรือดำเนินการตามกฎหมายต่อไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้ และไม่แก้ไขเหตุผิดสัญญา ภายใน 60 วัน หลังจากที่ได้รับการแจ้งจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขการผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะฟ้องร้องบังคับให้ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขและหรือปฏิบัติตามข้อผูกพันของสัญญาให้ครบถ้วน หรือมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที รวมทั้งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้อีกส่วนหนึ่ง 3. หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ ด้วยเหตุสุดวิสัยแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด 4. หากที่ดินที่เช่าถูกราชการเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของที่ดินที่เช่า ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า ส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้เช่า
ผลแห่งการสิ้นสุดสัญญา	:	เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่สำหรับกรณีที่มีการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ (ถ้ามี) หรือกรณีสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเลือก 1. ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเองทั้งสิ้น หรือ 2. ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด และผู้เช่าจะต้องส่งมอบแบบแปลนระบบสาธารณูปโภค แบบแปลนอาคารที่ก่อสร้างและต่อเติมแก่ผู้ให้เช่า

(1.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3

คู่สัญญา	:	▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ“ผู้ให้เช่าช่วง”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ผู้เช่าช่วง” หรือ “ WHART” หรือ “กองทรัสต์”)

ที่ดินที่เช่าช่วง	:	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33620, 33561, 33563, 33618, 33621, 33622 และ 33623 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ รวม 9 โฉนด เนื้อที่เช่าช่วงรวมประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[1] ทั้งนี้ WHA มีสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาดังต่อไปนี้ 1. WHA ได้เช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ปทุมผล จำกัด ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ○ ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625, และ 33636 และ ○ ตามหนังสือสัญญาเช่าช่วง (มีกำหนด 30 ปี) รวมสองโฉนด (มีเงื่อนเวลา) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 สำหรับการเช่าที่ดินของที่ดินโฉนดเลขที่ 33617 และ 33619 ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง”) โดยที่ บริษัท ปทุมผล จำกัด ได้เช่าที่ดินข้างต้นจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด สามสิบปี) รวม 7 โฉนด (มีเงื่อนเวลา) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 2. WHA ได้เช่าที่ดินจาก บริษัท พัชรกานดา จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2563 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด 30 ปี) รวม 9 โฉนด มีเงื่อนเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 11595, 11596, 11597, 33561, 33562, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 3. WHA ได้เช่าที่ดินจากนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ○ ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนเวลา ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 25152 และ ○ ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนเวลา ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25153 ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (รวมเรียกสัญญาตามข้อ 2. และ 3. ว่า “สัญญาเช่าที่ดิน”) รวมเรียกนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ ตาม 1. 2. และ 3. ข้างต้นว่า “เจ้าของที่ดิน” รวมเรียกนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และบริษัท ปทุมผล จำกัด ตาม 1. 2. และ 3. ข้างต้นว่า “ผู้ให้เช่า”

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ระยะเวลาการเช่า	:	WHA ตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าที่ดินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่าช่วง”)
ค่าเช่าช่วง	:	ค่าเช่าช่วง เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่า ค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	:	คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”)
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	:	1. WHART ตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. WHART ตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงที่ดินที่เช่าช่วง หรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น 3. WHART จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในที่ดินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ของที่ดินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เช่าช่วงอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับ WHA และผู้เช่าช่วงจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHA ก่อน 4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ WHART กระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง WHART ตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองที่ดินที่เช่าช่วง 5. WHART จะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะนำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	:	1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงในสภาพที่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว 2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาเช่าอาคาร”) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ โครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาตกลงกระทำการ”)

		3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ WHA จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้อื่น หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART และ WHA ได้ดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ 4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง WHA ตกลงดำเนินการให้เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 33620 และ 33622 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และ WHA ตกลงให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้นโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อย่างไรก็ตาม ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง WHART ตกลงและยินยอมให้ WHA บริษัทในกลุ่มของ WHA ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกร่วมกับ WHART ได้ แต่ต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าในการใช้ที่ดินทางเข้าออกตามข้อตกลงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ WHA จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART 5. ในกรณีที่ WHA ได้รับการบอกกล่าว แจ้ง เตือน หรือถูกเรียกร้องหรือทวงถามไม่ว่าด้วยวาจาหรือหนังสือจากผู้ให้เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และ/หรือ WHA ทราบว่าตนไม่หรือจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งดังกล่าว ไม่ว่าอย่างใด ๆ WHA ตกลงแจ้งให้ WHART ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ต้องไม่เกินภายใน 3 วัน นับตั้งแต่วันที่ WHA ทราบหรือควรจะทราบเหตุดังกล่าว เพื่อให้ WHART สามารถเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงกับผู้ให้เช่า โดยตรง (เป็นเพียงสิทธิของผู้เช่าช่วงแต่มิใช่หน้าที่) และในกรณีดังกล่าวหรือในกรณีที่ WHART ได้รับการบอกกล่าว หรือแจ้ง จากผู้ให้เช่า โดยตรง หาก WHART ร้องขอ WHA ตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ WHART เข้าเป็นผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่ากับผู้ให้เช่าโดยตรง ภายในเวลาที่ผู้เช่าช่วงกำหนด และตกลงจะให้อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งสิ้นสุด หากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งใช้สิทธิเลือกให้อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด WHA ตกลงชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ WHART เสียไปในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ WHART ทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ภายใน 30

		วัน นับตั้งแต่วันที่ WHART ชำระค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ข้างต้นแทน WHA และแจ้งให้ WHA ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จาก WHA (หากมี)
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการเช่าที่ดินและการชำระราคา	:	1. WHA จะดำเนินการรังวัดที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาค่าเช่าช่วง หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการเช่าช่วงกันต่อไป 2. ในกรณีที่ WHART เห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าช่วงจะไม่เข้าทำสัญญา WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่า WHA จะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART โดยค่าใช้จ่ายของ WHA
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	:	1. WHA ยินยอมให้ WHART โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดย WHART จะต้องแจ้งให้ WHA ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง 2. WHA ยินยอมให้ WHART นำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจาก WHA ก่อน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าช่วงและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ภาษีอากรที่เกี่ยว เนื่องกับที่ดินที่เช่า	:	1. WHART ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากที่ดินที่เช่าช่วง นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่ WHA ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือภาษีอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระแทน WHART ไปก่อน WHART ตกลงชำระคืนให้แก่ WHA ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก WHA
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	:	1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ดังนี้ o WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ o WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม รวมถึงค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย 2. WHA ตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง นอกจากนี้ WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตาม 3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

เหตุผิดนัด	:	กรณีต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญา 1. <u>เหตุผิดนัดโดย WHA</u> 1.1 เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ WHA ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ หรือ จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (รวมเรียกสัญญาอื่นว่า "**สัญญาเข้าลงทุน**") ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่า WHA เป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว 1.2 ในกรณีที่ WHA โอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือที่ดินทางเข้าออก 1.3 ที่ดินที่เช่าถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของ WHA อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าได้ 1.4 WHA ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของ WHA 2. <u>เหตุผิดนัดโดย WHART</u> WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เนื่องจาก (ก) WHA จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ WHA จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	:	1. <u>สิทธิของ WHART เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย WHA</u> 1.1 กรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เป็นผลจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเข้าลงทุน WHART อาจเรียกค่าเสียหายจาก WHA จากเหตุดังกล่าว โดย WHART ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ได้ เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจาก WHA และ/หรือบริษัทในกลุ่มของ WHA จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเข้าลงทุน อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าได้อีกต่อไป WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ กรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสูตรคำนวณตามที่ระบุในสัญญา 1.2 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 - 1.4 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก WHA จากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสูตรคำนวณตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้ WHA ตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART

		ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าแยกเป็นแปลงๆ ไป และผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่านั้นหรือไม่ 2. <u>สิทธิของ WHA เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย WHART</u> 2.1 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก WHA ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร WHA อาจเรียกค่าเสียหายจาก WHART แต่ WHA ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจาก WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าช่วง WHA มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดย WHA ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ WHART และไม่ตัดสิทธิของ WHA ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น 2.2 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าช่วงแยกเป็นแปลงๆ ไป ทั้งนี้ WHA มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าช่วงที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงนั้นหรือไม่
การสิ้นสุดของสัญญา	:	1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของ WHA หรือ WHART 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าช่วงแปลงใดหรือหลังใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าแปลงนั้นหรือหลังนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ 5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด 6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีการชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ อาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ การเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ หรือสัญญาอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ (แล้วแต่กรณี) 7. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารตามสัญญาเช่าอาคารในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง

ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	:	1. กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือ ข้อ 3. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง หรือเงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ WHA ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าช่วงอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยหาก WHA ได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดินที่เช่าช่วง WHA มีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่ WHART ตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ WHART มีสิทธิได้รับ โดยในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนที่ผู้เช่าช่วงต้องได้รับ ให้ใช้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายล่าสุดที่ผู้เช่าจัดจ้าง โดย ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายนั้น ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยค่าเช่าช่วงที่จะคืนจะคำนวณตามสูตร ทั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าช่วงและมูลค่าตลาดของที่ดินที่เช่าช่วงจะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย 3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว 4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อ WHA เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของ WHA
ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา	:	1. เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ WHART จะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติ พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHA (เว้นแต่สังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุในข้อถัดไป) เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับที่ดินที่เช่าช่วงได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ WHART จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ WHART ได้รับไว้แทน WHA (ถ้ามี) ให้แก่ WHA รวมถึงเงินประกันการเช่าช่วงและการบริการที่ WHART ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วง ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับ WHA อีกต่อไป) หรือ WHA (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้น ๆ) แล้วแต่กรณี 2. WHA มีสิทธิขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่อง WHA เป็นฝ่ายผิดสัญญา WHA จะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART โดยราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ 3. กรณี WHART ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 และ ข้อ 1.2 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว WHART สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่า WHART จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจาก WHA แล้วเสร็จ

		4. ระหว่าง 6 เดือนหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด WHART จะให้ความช่วยเหลือ WHA ในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับ WHA โดยตรง 5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้ 5.1 สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับ WHA โดยตรง อันเป็นเหตุให้ WHA ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ หาก WHART ได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ WHART จะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ WHA ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว 5.2 หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป WHART จะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไป ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ WHART ได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ 6. WHART จะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่ WHART ได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ให้แก่ WHA โดย WHART จะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน 7. กรณี WHART ได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง WHART จะทยอยส่งมอบแก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ WHART ได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHA จะเป็นรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด โดยคู่สัญญาฝ่ายผิดจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)
บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน	:	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าช่วง WHART และ WHA เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

(1.5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3

คู่สัญญา	:	▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้ให้เช่า”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “ WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
อาคารที่เช่า	:	อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A)[1] ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารที่เช่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงซึ่งมีรายละเอียดของ

[1] อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)

		WHA สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ตามที่อธิบายในข้อ 1.4 ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3
ระยะเวลาการเช่า	:	WHA ตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) (“ระยะเวลาการเช่า”)
ค่าเช่า	:	ค่าเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่า ค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	:	คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า”
สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	:	1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHA จะส่งมอบอาคารที่เช่าในสภาพเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของ WHART โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่า WHA ได้ส่งมอบการครอบครองอาคารที่เช่าให้แก่ WHART ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว 2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ WHA จะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาเช่าช่วงที่ดิน”) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาตกลงกระทำการ”) 3. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ WHA จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าให้แก่ผู้อื่นหรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า และ/หรือ สิทธิ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และ/หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าจาก WHA ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของ WHA ตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ 4. WHA ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอาคารที่เช่า (ถ้ามี) ที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และ WHA ตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับผู้เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่มีกฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 4 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหรือ WHA ตามที่คู่สัญญากำหนด

		สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ WHA ตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าและค่าบริการ”) สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHA จะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่าง WHA กับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้อยู่ก่อนแล้ว WHA จะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า 5. ในกรณีที่ WHA ได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า WHA จะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ WHART ให้ภายใน 7 วันนับจากวันที่ WHA ได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าว 6. WHA ตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่ WHART และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ WHART ได้โดยเร็ว
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการเช่าอาคาร และการชำระราคา	:	1. กรณี WHART เห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เข้าทำสัญญา WHART มีสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่า WHA จะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA 2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHA จะส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ WHA ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมให้แก่ผู้เช่า โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ผู้เช่า ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ WHA หักชำระเงินประกันส่วนที่นำไปชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่า ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 3. ในกรณีที่ WHA มีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHA ตกลงว่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHA จะดำเนินการให้ WHART เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหาก WHA ได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ WHA ภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า

อาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	:	1. <u>กรณีอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน</u>: 1.1. คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า 1.2. ผู้เช่าตกลงให้ WHA ซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม และ WHA ตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดย WHA มีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยเป็นไปตามราคาตลาด และมีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมที่เป็นไปตามราคาตลาด 1.3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม 1.4. หากผู้เช่าให้ WHA ซ่อมแซมอาคารที่เช่าและมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยให้แก่ WHA ผู้เช่าจะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดีในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ WHA สำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ WHA พร้อมดอกเบี้ย และต้นทุนทางการเงินของ WHA ตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี จำนวนเงินที่ WHA ตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของ WHA ในขณะนั้น ๆ โดย WHA จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว 2. <u>กรณีอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญจน WHART ไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้</u>: 2.1. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ 2.2. หากผู้เช่าให้ WHA เป็นผู้ดำเนินการสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ WHA ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ WHA เพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ WHA สำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ WHA พร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของ WHA ตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี จำนวนเงินที่ WHA ตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่

		กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของ WHA ในขณะนั้น ๆ โดย WHA จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว 2.3. เมื่อการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าอาคารขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2.4. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการสิทธิเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2.5. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง โดย WHA ไม่ต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณตามที่ระบุในสัญญา
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง”
ภาษีอากรที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “ภาษีอากรที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า”
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	:	1. WHA ตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้า จาก WHA มายังผู้เช่า 2. เงื่อนไขอื่นๆ เหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย”
เหตุผิดนัด	:	กรณีต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญา 1. <u>เหตุผิดนัดโดย WHA</u> 1.1 เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ WHA จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญานี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (รวมเรียกสัญญาอื่นว่า “สัญญาเข้าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่า WHA เป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว 1.2 ในกรณีที่ WHA โอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าและ/หรือที่ดินทางเข้าออก หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก ภายในระยะเวลาการเช่า อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้

		1.3 อาคารที่เช่าถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของ WHA อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าได้ 1.4 WHA ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของ WHA ซึ่ง WHART เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของ WHA ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 2. <u>เหตุผิดนัดโดย WHART</u> WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และไม่แก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เนื่องจาก (ก) WHA จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ WHA จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	:	1. <u>สิทธิของ WHART เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย WHA</u> 1.1 กรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เป็นผลจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเข้าลงทุน WHART อาจเรียกค่าเสียหายจาก WHA จากเหตุดังกล่าว โดย WHART ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจาก WHA จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือจาก WHA อันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา กรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าตามสูตรคำนวณตามที่ระบุในสัญญา 1.2 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 1.2 - 1.4 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก WHA จากเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าตามสูตรคำนวณตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้ WHA ตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ 1.3 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของ WHA นั้นหรือไม่ 2. <u>สิทธิของ WHA เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย WHART</u> : เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3
การสิ้นสุดของสัญญา	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “การสิ้นสุดของสัญญา”

ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	:	1. ในกรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.5 ของหัวข้ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยอาคารที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของ WHA ให้แก่ WHA ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดย WHA ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่า หรือ เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ WHA ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน คู่สัญญาตกลงแบ่งผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณ โดย เงื่อนไขข้อ 4. – 6. ของสัญญาฉบับนี้ เหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “ผลของการสิ้นสุดของสัญญา” ข้อ 3. – 5.
ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา	:	1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของอาคารที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับอาคารที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (เว้นแต่สังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุในข้อถัดไป) ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวดุจวิญญูชนรักษาทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับอาคารที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น หรือเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งดังกล่าว ในการให้รื้อถอนอาคารที่เช่า กรณีที่เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ใช้สิทธิตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้น ๆ) แล้วแต่กรณี เงื่อนไขอื่นๆ เหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา” ข้อ 2. – 7.
บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน	:	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าช่วง WHART และ WHA เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

(1.6) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการ E-Commerce Park

คู่สัญญา	:	▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH” หรือ “ผู้ให้เช่า”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “ WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ทรัพย์สินในโครงการ E-Commerce Park ตั้งอยู่ที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ : กลุ่มพาณิชย์ อิเล็กทรอนิกส์ บางปะกง ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ประกอบด้วย 1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 43855 โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.7 ตารางวา[1] 2. อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ WHA E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	:	ผู้ให้เช่าตกลงให้ WHART เช่าอาคารที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) (“ระยะเวลาการเช่า”)
ค่าเช่า	:	ค่าเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่า ค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	:	คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า	:	1. ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าแก่ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก (“ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทุกประการ (“สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า”) เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2. 1.1. ค่าเช่า 1.2. การต่ออายุสัญญาเช่าของ WHART 1.3. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ผู้ให้เช่ามอบให้ WHART 1.4. หน้าที่ของ WHAVH ในการไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก และ 1.5. เหตุผิดนัดโดย WHAVH จากการจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก 2. เรื่องที่ไม่นำข้อกำหนดในสัญญาเช่ามาใช้ในระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังที่ระบุในข้อ 1. ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 2.1. ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจะมีมูลค่าเท่ากับ 250 ล้านบาท ซึ่งจะชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง 2.2. การต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน 2.3. หลักประกันที่ WHAVH ให้ไว้เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป

[1] ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด

		2.4. WHAVH สามารถจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ที่ดินทางเข้าออก (ตามนิยามด้านล่าง) ให้แก่บุคคลภายนอกได้ ภายใต้เงื่อนไขว่าบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ที่ดินทางเข้าออก จาก WHAVH ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของ WHAVH ตามสัญญาฉบับนี้ 3. WHART สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ WHAVH ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน 4. ในกรณีที่ WHART ได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ WHAVH ทราบแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทุกประการ (เว้นแต่ที่ระบุในข้อ 1. และข้อ 2. ข้างต้น) และนำสัญญาเช่าฉบับใหม่ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 30 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) 5. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ WHART ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ WHAVH 6. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า	:	1. WHAVH ตกลงจดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 43855 ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา และอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร (“ทรัพย์สินที่จำนอง”) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของ WHART ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ WHART บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART เป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินทรัพย์สินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าที่ WHART ลงทุนในครั้งนี้ 3. เมื่อ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าและ WHART ได้ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่และจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้ว หรือเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรกแล้ว และไม่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจาก WHART ไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า หลักประกันที่ผู้ให้เช่าให้ไว้สำหรับการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองในวันสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินทรัพย์สินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า”

สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	:	1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHAVH จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของ WHART โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่า WHAVH ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ WHART ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว 2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ WHAVH จะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการ E-Commerce Park (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) สัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ E-Commerce Park สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ E-Commerce Park (“สัญญาตกลงกระทำการ”) 3. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรกตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ 1.1. เป็นการจำนองทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับ WHART หรือ 1.2. เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ 4. ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ WHART และ WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับ WHART ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่มีกฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 4 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตามที่คู่สัญญากำหนด สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับ WHART โดยตรง อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าและค่าบริการ”) จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ WHART ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ WHART ในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้อยู่ก่อนแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART 5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า WHAVH จะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ WHART

ภายใน 7 วันนับจากวันที่ WHAVH ได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าว

6. ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิ WHART ในการใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งหมดซึ่ง WHAVH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่เช่าสู่ทางสาธารณะ กล่าวคือ บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 902 ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ และ/หรือ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และหาก WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า WHAVH จะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ WHART ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม โดย WHART ตกลงบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART เอง

อย่างไรก็ตาม ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) WHART ตกลงและยินยอมให้ WHAVH บริษัทในกลุ่มของ WHAVH ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกร่วมกับ WHART ได้ แต่ต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของ WHART ในการใช้ที่ดินทางเข้าออกตามข้อตกลงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป

ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรกตามสัญญาฉบับนี้ WHAVH จะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นกรณีที่ที่ดินดังกล่าวได้รับการกำหนดให้เป็นพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียวของเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ : กลุ่มพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ บางปะกง หรือเป็นกรณีที่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART

นอกจากนี้ WHAVH ตกลงว่า หาก WHART โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ WHAVH ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความยินยอมและการทำเอกสารใด ๆ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดย WHAVH จะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจาก WHART ปฏิบัติผิดสัญญาตามที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสิ้นสุดลงทันที โดย WHAVH และ WHART ตกลงที่จะ

		ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART เองทั้งสิ้น 7. WHAVH ตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่ WHART และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ WHART ได้โดยเร็ว
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการเช่าอาคาร และการชำระราคา	:	1. WHAVH จะดำเนินการรังวัดที่ดินของทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาค่าเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการเช่ากันต่อไป 2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHAVH จะส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ WHAVH ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ WHAVH หักชำระเงินประกันส่วนที่นำไปชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการแบ่งเช่า และค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด 3. ในกรณีที่ WHART เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เข้าทำสัญญา WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนกว่า WHAVH จะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดย WHAVH มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART โดยค่าใช้จ่ายของ WHAVH 4. ในกรณีที่ WHAVH มีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHAVH ตกลงว่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHAVH จะดำเนินการให้ WHART เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหาก WHAVH ได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ WHAVH ภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	:	1. <u>กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน</u>: เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย หรือถูกทำลาย” ข้อ 1. 2. <u>กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</u> จน WHART ไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้: 2.1. ภายในระยะเวลา 15) ปีแรกของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2.2. นับจากปีที่ 16 ของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุออกไป (ถ้ามี) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่โดยไม่ชักช้า รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว

		2.3. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ 2.4. หาก WHART ให้ WHAVH เป็นผู้ดำเนินการสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ WHAVH WHART จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ WHAVH เพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ WHART ได้รับ WHART จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ดี WHART อาจร้องขอให้ WHAVH สำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ ขาดอยู่นั้นแทน WHART ไปก่อน ทั้งนี้ WHART จะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ WHAVH พร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของ WHAVH ตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี จำนวนเงินที่ WHAVH ตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของ WHAVH ในขณะนั้น ๆ โดย WHAVH จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว 2.5. เมื่อการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า แต่ทั้งนี้ WHART จะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2.6. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการสิทธิเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2.7. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินเช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ โดยพิจารณาแยกเป็นหลัง ๆ ไป โดย WHAVH ไม่ต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ WHART ตามสูตรคำนวณตามที่ระบุในสัญญา
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	:	1. ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) WHAVH ยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดย WHART จะต้องแจ้งให้ WHAVH ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของ WHAVH ภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) 2. WHAVH ยินยอมให้ WHART นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงอาคาร และ/หรือ ที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจาก WHAVH ก่อน ทั้งนี้

		ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของ WHART และไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ภาษีอากรที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า	:	1. WHART ตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ เป็นต้นไป 2. ในกรณีที่ WHAVH ได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ WHART มีหน้าที่ต้องชำระแทน WHART ไปก่อน WHART ตกลงชำระคืนให้แก่ WHAVH ที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก WHAVH
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	:	1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ดังต่อไปนี้ o WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ o WHAVH เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย 2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้า จากผู้ให้เช่ามายังผู้เช่า 3. WHAVH ตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 4. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
เหตุผิดนัด	:	กรณีต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญา 1. <u>เหตุผิดนัดโดย WHAVH</u> 1.1 เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ WHAVH จงใจผิดคำรับรองหรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว)) สัญญานี้ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเข้าลงทุน”) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่า WHAVH เป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว 1.2 ในกรณีที่ WHAVH ผิดคำมั่นจะให้เช่าแก่ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของ WHART ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 1.3 ในกรณีที่ WHAVH จำหน่าย จ่าย โอน หรือ ก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก ภายในระยะเวลาการเช่า อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้

		1.4 ทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของ WHAVH อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ 1.5 WHAVH ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของ WHAVH ซึ่ง WHART เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของ WHAVH ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 2. <u>เหตุผิดนัดโดย WHART</u> WHART จงใจผิดคำรับรองหรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญานี้ และไม่แก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เนื่องจาก (ก) WHAVH จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ WHAVH จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	:	1. <u>สิทธิของ WHART เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย WHAVH</u> 1.1. กรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เป็นผลจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเข้าลงทุน WHART อาจเรียกค่าเสียหายจาก WHAVH จากเหตุดังกล่าว โดย WHART ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจาก WHAVH จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเข้าลงทุน อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป หรือส่งผลให้ WHART บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือจาก WHAVH อันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และบังคับจำนอง (เฉพาะกรณีที่ทำให้ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้) กรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น WHAVH จะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าตามสูตรคำนวณที่ระบุในสัญญา 1.2. กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 1.2 - 1.5 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก WHAVH จากเหตุผิดนัดดังกล่าว บังคับจำนอง (เฉพาะกรณีที่ทำให้ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้) และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น WHAVH จะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าตามสูตรคำนวณที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้ WHAVH ตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงแรกที่เหลือ และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ WHART ได้แสดงเจตนาต่ออายุการเช่าแล้ว)ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ 1.3. ในกรณีที่ WHART ใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว WHAVH ยังคงต้องรับผิดชดใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อ WHART จนครบถ้วน

		1.4. ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของ WHAVH นั้นหรือไม่ 2. <u>สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย WHART</u> : เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด” ข้อ 2.
การสิ้นสุดของสัญญา	:	1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) เงื่อนไขอื่นๆ เหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “การสิ้นสุดของสัญญา” ข้อ 2. – 7.
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	:	1. ในกรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.5 ของหัวข้ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อ WHART ได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยอาคารที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของ WHAVH ให้แก่ WHAVH ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดย WHAVH ไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ WHART เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ WHART มีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ WHAVH พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า เงื่อนไขอื่นๆ เหมือนกับร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “ผลของการสิ้นสุดของสัญญา” ข้อ 2. – 6.
ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในหัวข้อ “ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา”

(2) ร่างสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

(2.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ E-Commerce Park

ผู้จำนอง	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้จำนอง”)
ผู้รับจำนอง	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART” หรือ “ผู้รับจำนอง”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	:	1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 43855 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 137 ไร่ 2 งาน 92.70 ตารางวา 2. อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 43855 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
หนี้ที่จำนองเป็นประกัน	:	หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เงินจำนวนใด ๆ ที่ต้องคืนตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้น อันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลงของผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้รับจำนองในฐานะผู้เช่า

		ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการที่ผู้รับจำนองในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้รับจำนองได้เนื่องจากเหตุผิดนัดของผู้จำนองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	:	WHART ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้
การบังคับจำนอง	:	WHART จะใช้สิทธิบังคับจำนองได้ต่อเมื่อผู้จำนองผิดคำมั่นที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่าหรือตกเป็นผู้ผิดนัดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้ผู้รับจำนองไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้
การไถ่ถอนจำนอง	:	เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยผู้จำนองได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าโดย WHART ไม่ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว และ WHART ตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้จำนองในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป

(2.2) ร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ บางนา - ตราด กม.23 โปรเจค 3

คู่สัญญา	:	1. คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (“เจ้าของที่ดินส่วนที่ 1”) 2. บริษัท พัชรกานดา จำกัด (“พัชรกานดา” หรือ “เจ้าของที่ดินส่วนที่ 2”) 3. นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (“เจ้าของที่ดินส่วนที่ 3”) (คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ พัชรกานดา และ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ รวมเรียกว่า “เจ้าของที่ดิน”) 4. บริษัท ปทุมผล จำกัด (“ปทุมผล”) 5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้ให้เช่าช่วง”) 6. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
อารัมภบท	:	1. ปทุมผลได้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623 33624, 33625, 33636, 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จากเจ้าของที่ดินส่วนที่ 1 ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด 30 ปี) รวม 7 โฉนด (มีเงื่อนเวลา) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 (“**สัญญาเช่าหลักสำหรับที่ดินส่วนที่ 1**”) 2. WHA ได้เข้าทำสัญญาเช่าและเช่าช่วงที่ดินดังนี้ 2.1. เช่าช่วงที่ดินจากปทุมผล ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน - ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด สามสิบปี) มีเงื่อนเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625, และ 33636 และ - ตามหนังสือสัญญาเช่าช่วง (มีกำหนด 30 ปี) รวมสองโฉนด (มีเงื่อนเวลา) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 สำหรับการเช่าที่ดินของที่ดินโฉนดเลขที่ 33617 และ 33619

		ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ("สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง") 2.2. เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินส่วนที่ 2 ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2563 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด 30 ปี) รวม 9 โฉนด มีเงื่อนเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 11595, 11596, 11597, 33561, 33562, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ("สัญญาเช่าหลักสำหรับที่ดินส่วนที่ 2") 2.3. เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินส่วนที่ 3 ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน - ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนเวลา ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 25152 และ - ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนเวลา ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25153 ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ("สัญญาเช่าหลักสำหรับที่ดินส่วนที่ 3") (สัญญาข้อ 2.1, 2.2 และ 2.3 รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าหลัก") 3. ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินข้างต้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น และงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการ บางนา - ตราด กม.23 โปรเจค 3 4. ผู้ให้เช่าช่วงประสงค์จะให้กองทรัสต์เช่าช่วงบางส่วนของที่ดินตามสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ("สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง")
ข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลัก	:	1. เจ้าของที่ดินรับทราบและยอมรับว่า WHA นำที่ดินซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ดังต่อไปนี้ออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ (ก) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 1 งาน 46.50 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ข) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33623 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 98.25 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ข้อ (ก) และ (ข) รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1") (ค) ที่ดินโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ เนื้อที่ดินรวมประมาณ 16 ไร่ 2 งาน 71 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของพัชรกานดา ("ที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2") (ง) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 19.75 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (จ) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25153 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 6 ไร่ 1 งาน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (ข้อ (ง) และ (จ) รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 3")

		เนื้อที่รวมประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35.50 ตารางวา[1] (รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 29 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่าง WHA และกองทรัสต์ (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่าช่วง”) ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) 2. เจ้าของที่ดินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง หรือนำที่ดินที่เช่าช่วงไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคล หรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใด ๆ ได้ ตลอดจนรับทราบว่ากองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารได้ เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย 3. เจ้าของที่ดินส่วนที่ 1 และ ปทุมผล และ เจ้าของที่ดินส่วนที่ 3 และ WHA ตกลงและยอมรับว่า ปทุมผล และ WHA ยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักสำหรับที่ดินส่วนที่ 1 และ 3 ให้แก่เจ้าของที่ดิน สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าหลักสำหรับที่ดินส่วนที่ 1 และ 3 ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลักสำหรับที่ดินส่วนที่ 1 และ 3 4. เจ้าของที่ดิน และ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออก (ตามนิยามด้านล่าง) ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ รวมถึงภายหลังจากที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 6. โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า 5. เจ้าของที่ดินตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก ในกรณีที่ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3)ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก โดยจะแจ้งให้ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) และกองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลัก (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มิใช่หน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 6. แทน ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ แทน ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) แล้ว ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดิน อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

		และ 3) และแจ้งให้ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 6. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลง ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3.) ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3.) ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลทันทีเมื่อมีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่และเจ้าของที่ดินยินยอมให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงแทน ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) และตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3.) ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่เป็นต้นไป ทั้งนี้ เมื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลแล้ว เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงจะไม่อ้างเหตุที่ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ไม่ปฏิบัติ ผิดนัด หรือไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ 7. เจ้าของที่ดิน และ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่าง ๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ระบุในข้อ 6. และ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแทน ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3)แล้ว ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) และแจ้งให้ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 8. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าของที่ดินจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และเจ้าของที่ดินได้จัดให้บุคคลดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของเจ้าของที่ดินอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ 9. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าของที่ดิน และ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และเจ้าของที่ดิน และ/หรือ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดิน

		ที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของเจ้าของที่ดิน และ/หรือ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ/หรือ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) อันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ 10. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 6. แล้ว กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่ WHA ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินที่เช่าช่วง 11. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 6. แล้ว และ WHA ยังคงเป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินทางเข้าออก WHA ตกลงรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองทุกประการ 12. เจ้าของที่ดินและ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) ตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าหลัก และเป็นการแก้ไขสัญญาเช่าหลักในส่วนที่มีความขัดแย้งกัน โดยให้มีผลผูกพันผู้รับโอนสิทธิของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและ ปทุมผล (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1) และ WHA (สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 2 และ 3) (ถ้ามี) และจะนำข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้ไปจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าหลักกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 13. เจ้าของที่ดินส่วนที่ 2 และ 3 และ WHA ตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ WHA ไม่มีหนี้สินใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่าหลักค้างชำระต่อเจ้าของที่ดินส่วนที่ 2 และ 3
ข้อตกลงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง	:	1. ปทุมผล รับทราบและยอมรับว่า WHA นำที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 ออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 1. ของหัวข้อข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลัก 2. ปทุมผล ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง หรือนำที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 ไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคล หรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใด ๆ ได้ ตลอดจนรับทราบว่ากองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารได้ โดย ปทุมผล จะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ปทุมผล ตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย 3. ปทุมผล และ WHA ตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ WHA ไม่มีหนี้สินใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งค้างชำระต่อ ปทุมผล 4. ปทุมผล และ WHA ตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 และที่ดินทางเข้าออก (ตามนิยามด้านล่าง) ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ รวมถึงภายหลังจากที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 6. ด้วย โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 5. ปทุมผล ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ในกรณีที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง โดยปทุมผลจะแจ้งให้ WHA และ

		กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มิใช่หน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 ตามข้อ 6. แทน ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงแทน WHA แล้ว WHA ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน WHA และแจ้งให้ WHA ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 6. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลง WHA ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลทันทีเมื่อมีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ และปทุมผลยินยอมให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 แทน WHA และตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่เป็นต้นไป ทั้งนี้ เมื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลแล้ว ปทุมผล จะไม่อ้างเหตุที่ WHA ไม่ปฏิบัติ หรือผิดนัดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้ปทุมผลไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับกองทรัสต์ 7. ปทุมผลและ WHA ตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่าง ๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ระบุในข้อ 6. และ WHA ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแทน WHA แล้ว WHA ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน WHA และแจ้งให้ WHA ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 8. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ปทุมผล และ WHA จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 และที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และ ปทุมผล และ/หรือ WHA ได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของ ปทุมผล และ/หรือ WHA อันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ 9. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 6. แล้ว กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่ WHA ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่

		กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินที่เช่าช่วง ในกรณีนี้ WHA ตกลงจะให้ค่าตอบแทนการให้สิทธิดังกล่าวแก่กองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป 10. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 6. แล้ว และ WHA ยังคงเป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินทางเข้าออก WHA ตกลงรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองทุกประการ 11. ปทุมผล และ WHA ตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงส่วนที่ 1 และที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้น เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และเป็นการแก้ไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่มีความขัดแย้งกัน โดยให้มีผลผูกพันผู้รับโอนสิทธิของ ปทุมผล และ WHA (ถ้ามี) และจะนำข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้ไปจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	:	ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (1) เจ้าของที่ดินส่วนที่ 1 ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ (2) เจ้าของที่ดินส่วนที่ 2 ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33622 และ (3) เจ้าของที่ดินส่วนที่ 3 ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152 ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (ที่ดินตาม (1) (2) และ (3) รวมเรียกว่า “ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เอง เว้นแต่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ เจ้าของที่ดินตกลงว่า หากกองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เจ้าของที่ดินตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความยินยอมและการทำเอกสารใด ๆ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 6. ของหัวข้อข้อตกลงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และหัวข้อข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลักแล้ว และสัญญาเช่าหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งสิ้นสุดลงเนื่องจากกองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว ให้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสิ้นสุดลงทันที โดยเจ้าของที่ดินและกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เองทั้งสิ้น

(2.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

คู่สัญญา	:	ผู้รับสัญญา : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (" WHART" หรือ "กองทรัสต์") ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการวังน้อย 62 : ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการ บางนา - ตราด กม. 23 โปรเจค 3: ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการ E – Commerce Park ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") และ ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHAVH")
วันที่มีผลบังคับใช้ของสัญญา	:	สำหรับโครงการวังน้อย 62 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่จดทะเบียนโอนสิทธิการแบ่งเช่าตามสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน และวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการวังน้อย 62 สำหรับโครงการ บางนา - ตราด กม. 23 โปรเจค 3 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันจดทะเบียนเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการบางนา - ตราด กม. 23 โปรเจค 3 สำหรับโครงการ E-Commerce Park มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับโครงการ E-Commerce Park
หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าโครงการที่ไม่มีผู้เช่า	:	1. สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการวังน้อย 62 (เว้นแต่พื้นที่เช่าส่วนหลังคา), โครงการ บางนา - ตราด กม. 23 โปรเจค 3 และ โครงการ E-Commerce Park ("พื้นที่ในโครงการ") ผู้ให้สัญญาตกลงว่า หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART ในอัตราตารางเมตรละ 150 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการวังน้อย 62 และ ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าสำหรับโครงการ บางนา - ตราด กม. 23 โปรเจค 3 และ โครงการ E-Commerce Park เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระข้างต้นแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ WHART อีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระข้างต้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และ/หรือในกรณีที่ผู้เช่าที่ WHA จัดหามานั้นมีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระข้างต้นแก่ WHART ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน

		อย่างไรก็ดี หากเกิดกรณีผู้เช่าที่ WHA จัดหามานั้น ผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่น นอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของ WHA และผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน 2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน จะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHARTเข้าลงทุน หรือเมื่อ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือวันที่ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าตามเงื่อนไขดังกล่าวได้
หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการที่มีการเช่าระยะสั้น (กรณีโครงการวังน้อย 62)	:	1. สำหรับพื้นที่ในโครงการซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาในอัตราตารางเมตรละ 150 บาทต่อเดือน จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่า WHA เป็นผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่าออกไป หรือ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระข้างต้น WHA ไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นที่ผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่า หรือ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่าหรือผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระข้างต้น WHA ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่าหรือผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ดังกล่าวในอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระข้างต้นให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

		อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่า หรือ WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นตามที่ระบุข้างต้นแล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ WHAไม่ต้องรับผิดชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของ WHA ในกรณีเช่นว่านั้น WHA ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2. WHA ตกลงว่า ณ วันที่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นตามข้อ 1. ข้างต้น ครบกำหนดอายุการเช่า WHA ตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นที่ยังไม่มีผู้เช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่าตามข้อ 1. ข้างต้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเมื่อ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ WHA โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ผู้เช่ารายปัจจุบันตกลงต่ออายุสัญญาเช่า หรือวันที่ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้
หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าหลังคา (กรณีโครงการวังน้อย 62)	:	1. WHA ตกลงว่า ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) หากพื้นที่เช่าหลังคาในโครงการวังน้อย 62 ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA หรือบริษัทย่อยของ WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้รับสัญญาตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี 2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ผู้รับสัญญาจะให้สิทธิแก่ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าพื้นที่เช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ผู้รับสัญญา ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ผู้รับสัญญา (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”) 3. เมื่อ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไข ระยะเวลา และราคาค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA หรือบริษัทย่อยของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง และ WHA หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA มีสิทธิที่จะโอนสิทธิในการเช่าหลังคาและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA 4. ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราข้างต้นแล้ว WHA หรือบริษัทย่อยของ WHA ไม่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาของโครงการวังน้อย 62 ส่วนที่ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่เช่าหลังคาของโครงการวังน้อย 62 โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่า

		อัตราข้างต้น WHA หรือบริษัทย่อยของ WHA ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากอัตราข้างต้นสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา 5. หาก WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่เช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ WHA ไม่ต้องรับผิดชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า 6. ทั้งนี้ หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของ WHA ในกรณีเช่นว่านั้น WHA ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา

(2.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทุกโครงการที่ WHART จะเข้าลงทุน

คู่สัญญา	:	<u>ผู้รับสัญญา</u> : ■ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART” หรือ “กองทรัสต์”) <u>ผู้ให้สัญญา</u> ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
วันที่มีผลบังคับใช้ของสัญญา	:	มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ WHART ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการโอนสิทธิการแบ่งเช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”)
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	:	1. ตลอด 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) WHA ตกลงเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ WHART เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 ของ WHART ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA 2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 1 ข้างต้น WHA ตกลงว่า WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำหรือก่อภาระผูกพันใดๆ จนทำให้ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ เว้นแต่ในกรณีจำนำหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ให้กระทำได้ เมื่อมีการแจ้งให้ WHART ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์	:	1. WHA ตกลงว่าในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หาก WHA และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ WHA มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร จากทรัพย์สินของ WHART โดย WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน และ/หรือ จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของ WHA แจ้งให้ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อนหากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้ 1.1. WHA ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินของ WHART และ 1.2. ทรัพย์สินของ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า 2. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อ 1 ข้างต้น

		2.1 WHA สามารถแสดงให้ WHART เห็น โดยนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของ WHART และ WHAได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของ WHART หรือ 2.2 WHA ได้เสนอทรัพย์สินของ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และ WHA ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร 3. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่า ทรัพย์สินของ WHART มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับ WHART จะไม่ถือว่า WHA ผิดสัญญาในข้อนี้

(2.5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	:	▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี (“ทรัสตี”)ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
วัตถุประสงค์		ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ WHART เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่บริหาร	:	ทรัพย์สินหลักที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	:	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการโอนสิทธิการแบ่งเช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”) โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”)
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	:	▪ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ ▪ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
การบริหารจัดการ	:	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน ในการนำทรัพย์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมทั้ง รับผิดชอบและนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีบำรุงท้องถิ่น หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง)

		สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทน WHART และผู้ให้กู้ของ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่ WHART กำหนด อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตีพิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสตีได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของ WHART ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หลักฐานการชำระเงิน หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตีภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน	:	WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับภาระ 1. ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด 2. การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ 3. การรักษาความปลอดภัยในโครงการ 4. การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร 5. การว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ 6. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ในส่วนที่มิได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ 7. ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตลอดระยะเวลาสัญญาที่ได้ต่ออายุ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี จากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อๆ ไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ 3 ปี ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว 2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า (ก) รายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (“โครงการ”) โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนด ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจาก WHART ในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ

		(ข) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น รวมกับระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60[1] ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจาก WHART ในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า 3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์
การขัดแย้งทางผลประโยชน์	:	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ WHART ทรัสตีและ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี
การสิ้นสุดของสัญญา	:	สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งบอกเลิกสัญญาแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน 1. ทรัสตีมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้ลงนามกันต่อไป สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ด (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา (ค) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ WHART โดยจงใจหรือโดยทุจริต

[1] เกณฑ์การประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณานั้นเป็นอัตราพื้นฐานของรายได้จากการดำเนินงานที่ควรจะได้รับจากทรัพย์สินในระดับการทำงานปกติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากรายได้โดยเฉลี่ยที่ได้รับต่ำกว่าอัตราร้อยละ 60 แล้ว แสดงว่ารายได้ของกองทรัสต์ WHART เริ่มลดลงในจำนวนที่สำคัญ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควรบริหารทรัพย์สินให้มีระดับรายได้อย่างน้อยในระดับพื้นฐาน

(ฉ) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ

(ช) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้

2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี

(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

(ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้

(ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของ WHART โดยจงใจหรือโดยทุจริต

(จ) ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ

(ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้

3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี

(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ WHART หรือทรัพย์สินของ WHART อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) มีการเลิกกองทรัสต์

(ข) ทรัพย์สินของ WHART ที่ลงทุนครั้งนี้ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ WHART ดังกล่าวอีกต่อไป

(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้

(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ WHART หรือทรัพย์สินของ WHART และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช้บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น

(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว

ทั้งนี้ กรณี WHAREM ไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าเพราะสาเหตุใด WHA ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสตีมีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทน ใน

		ระหว่างที่ทรัสตียังไม่ได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ โดยทรัสตีจะมีสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จนกว่าจะแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(2.6) สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

คู่สัญญา	:	▪ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART”) กระทำในนามของ WHART (“ผู้กู้”)
วัตถุประสงค์เงินกู้ยืม	:	เพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ ○ โครงการ วังน้อย 62 ○ โครงการ บางนา - ตราด กม.23 โปรเจค 3 ○ โครงการ E-Commerce Park
วงเงินกู้	:	จำนวนไม่เกิน 5,770.00 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	:	ไม่เกิน MLR* – ร้อยละ 1.50 *หมายเหตุ:* * *อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ (1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (3) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ(4) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)*
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้	:	เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	:	ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้
การชำระคืนเงินกู้	:	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	:	รายเดือน
เงื่อนไขการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	:	ไม่เสียค่าธรรมเนียม หากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ย
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก	:	○ ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 ○ ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน (The Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า
ข้อตกลงอื่นของผู้กู้	:	ผู้กู้ตกลงจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ○ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้กับสถาบันการเงินอื่น ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

		○ ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่ลงทุน เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ ○ เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี โดยไม่ได้ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ก่อน ยกเว้น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า ○ เงื่อนไขอื่นใดแล้วแต่ตกลงร่วมกัน
หลักประกัน	:	จดทะเบียนจำนอง และหลักประกันทางธุรกิจ สำหรับทรัพย์สินของผู้กู้ ตามที่ผู้ให้กู้และผู้กู้จะตกลงร่วมกัน
เงื่อนไขอื่น	:	WHA หรือบริษัทในกลุ่ม WHA ต้องทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ยกเว้นกรณีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่ขัดต่อมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

ทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) และ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565) ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าว เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ

เปรียบเทียบมูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA
กับมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA (หน่วย: ล้านบาท)		ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่า WHART เข้าลงทุน (วันที่ 1 ม.ค. 65)		ราคาประเมินต่ำสุด	มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุน
		SCA	SEAI		
1	โครงการวังน้อย 62	501.11	500.90	500.90	ไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดร้อยละ 10.00)
2	โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3	728.99	719.00	719.00	
3	โครงการ E-Commerce Park	3,825.30	3,877.00	3,825.30	
	รวม	**5,055.40**	**5,096.90**	**5,045.20**	

WHART จะชำระเงินค่าทรัพย์สินให้แก่กลุ่ม WHA ทั้งจำนวนในวันที่กลุ่ม WHA จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ โอนสิทธิการแบ่งเช่า สิทธิการเช่า และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้แก่ WHART ซึ่ง WHART จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบรรลุผลสำเร็จ เช่น WHART ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุน และเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการให้ทรัพย์สินพร้อมสำหรับการลงทุน

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 6 จำนวนประมาณไม่เกิน 400.60 ล้านหน่วย ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในครั้งนี้ จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) และ/หรือ

(2) การกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ ไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี และ

(3) เงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 40.00 ล้านบาท

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ซึ่งจะประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 6 ของ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์กับกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบันแล้ว เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กระแสเงินสดจากดำเนินงานสำหรับชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแก่ WHA ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงนามที่จะจัดทำขึ้นต่อไป ภายหลัง WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้าโครงการวังน้อย 62 ที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHA และ WHAVH ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้าโครงการวังน้อย 62 (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปีตามลำดับ นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ/หรือ WHAVH (แล้วแต่กรณี)

1.1.4 ข้อมูลสินทรัพย์

ข้อมูลสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเข้าทำรายการครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

(1) โครงการวังน้อย 62





ที่ตั้งสินทรัพย์	:	โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 62 เลขที่ 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียดสินทรัพย์	:	

อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
A[/1]	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	7,470	-
B[/1]	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	7,035	-
C[/1]	บริษัท ทีดี ตะวันแดง จำกัด	9,645	7 มีนาคม 2566
	รวม	**24,150**	
หลังคา [/2]	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	23,205	-

(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28893 และ 28894) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 26-3-18.0 ไร่ [1] กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565)

(2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการวังน้อย 62 จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

		<u>หมายเหตุ:</u> */1 หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (ภายใน 1 มกราคม 2565) ปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตรา 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป* *นอกจากนี้ ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 62) มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป* */2 หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (ภายใน 1 มกราคม 2565) ปรากฏว่า มีพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ในอัตรา 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป* (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งาน ระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการวังน้อย 62
สถานะของสินทรัพย์	:	▪ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 4 ปี ▪ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ และถนนสายรอง-ผ่านหน้า ได้แก่ ถนนเลียบมอเตอร์เวย์ (ทล.7) ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ▪ โครงการวังน้อย 62 ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 39.94 (ส่วนที่เหลือร้อยละ 60.06 อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า)
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีเขียว” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทชนบทและเกษตรกรรม” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ
กรรมสิทธิ์	:	นางสุขาวดี ภาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และนายส่งเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ WHA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน	:	▪ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ▪ บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 28893 และ 28894 ติดสัญญาแบ่งเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ผู้ให้เช่า) และ WHA (ผู้เช่า) โดยคงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนประมาณ 26 ปี

(2) โครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3





ที่ตั้งสินทรัพย์	:	โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna Trad Km 23 Project 3 เลขที่ 555/1 - 555/6 หมู่ที่ 3 ถนนเสาธงกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	:	(1) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด (แบ่งเป็นสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 25152, 25153, 33561, 33563, 33618,33621, 33622 และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623) รวมเนื้อที่ดินเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงประมาณ 31-1-35.5 ไร่ [1] มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) (2) สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และ สำนักงานโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร A) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040 ตาราง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้

อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
A/1	Shopee Express (Thailand) Company Limited	30,040	31 มีนาคม 2569

หมายเหตุ /1 อาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

(3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3

สถานะของสินทรัพย์	:	▪ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้า สำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยอาคาร A ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยคาดว่าจะได้รับก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายใน 1 มกราคม 2565)

[1] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมด ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

		▪ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80.00 เมตร ถนนสายรอง-ผ่านหน้า ได้แก่ ซอยเสาธงกลาง-จรเข้ใหญ่ ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 14.00 เมตร เป็นทางส่วนบุคคล ทั้งนี้ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ WHART จะเข้าทำกับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป ▪ โครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 100.00[1]
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ
กรรมสิทธิ์	:	▪ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 25152 และ 25153 ▪ บริษัท พัชรกานดา จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ▪ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623 ▪ WHA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน	:	▪ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ▪ โฉนดที่ดินเลขที่ 25152 และ 25153 ติดสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี ระหว่างนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ (ผู้ให้เช่า) กับ WHA (ผู้เช่า) โดยคงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนประมาณ 29 ปี 5 เดือน ▪ โฉนดที่ดินเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ติดสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท พัชรกานดา จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ WHA (ผู้เช่า) โดยคงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนประมาณ 29 ปี 5 เดือน ▪ บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 33620 และ 33623 ติดสัญญาเช่าช่วงระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) และ WHA (ผู้เช่าช่วง) โดยคงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนประมาณ 29 ปี 5 เดือน

[1] ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

		▪ โฉนดที่ดินเลขที่ 33620 และ 33623 ติดสัญญาเช่าระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท ปทุมผล จำกัด (ผู้เช่า) โดยคงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนประมาณ 29 ปี 5 เดือน

(3) โครงการ E-Commerce Park





ที่ตั้งสินทรัพย์	:	โครงการ WHA E-Commerce Park เลขที่ 62/1 - 62/10 หมู่ที่ 5 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
รายละเอียดสินทรัพย์	:	(1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 43855) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137-2-92.7 ไร่ [1] กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ E-Commerce Park จำนวน 2 หลัง (ได้แก่ อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) พร้อมคำมั่นของ WHAVH ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้

อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
A	บริษัท อาลีบาบาสมาร์ทฮับ ประเทศไทย จำกัด	130,139	14 พฤศจิกายน 2577
B			

		(3) กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ E-Commerce Park
สถานะของสินทรัพย์	:	▪ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยอาคารมีอายุประมาณ 2 ปี ▪ ถนนสายหลักและผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล. 34) ผิวจราจรกว้างประมาณ 30.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 75.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล ทั้งนี้ WHAVH (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

[1] ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งโฉนด

		บางส่วนของ WHAVH ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ E-Commerce Park สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ E-Commerce Park และ/หรือ ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ E-Commerce Park ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่ WHART จะเข้าทำกับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป ■ โครงการ E-Commerce Park ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 [1]
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ
กรรมสิทธิ์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน	:	ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น

1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อเนื่องไปในอนาคต เนื่องจากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ จะเอื้อให้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด โดยทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ WHA ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้าโครงการวังน้อย 62 (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน รวมถึง WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการวังน้อย 62 ในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า

[1] ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคาร คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

(แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทันทีภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ นอกจากจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของ WHART ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่ WHART มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้นแล้ว ยังช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกันไม่ด้อยกว่าเดิม

สำหรับการแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ ซึ่งอาจช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง (รวมถึงทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนครั้งนี้) ขณะที่อัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้ มีลักษณะเดียวกับสัญญาแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1- 6

การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม และอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีจะช่วยให้ WHART ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนดในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ของ WHART คือ ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 โดยเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีดังกล่าวมีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ)

1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ (การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA)

ข้อดีของการทำรายการ

1. **เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้**

   ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 92.13[1] และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.87 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินเดิม ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่เช่าหลังคาอาคาร

[1] คำนวณจากกรณีที่ไม่มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า)

คลังสินค้าโครงการวังน้อย 62 ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการวังน้อย 62 ในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 9.85 ปี[1] นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) ซึ่งสัญญาเช่ามีอายุสัญญาที่ค่อนข้างยาว และมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเติบโตของค่าเช่าไว้อย่างชัดเจน จึงช่วยให้รายได้ของ WHART สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น E-commerce และกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคและบริโภค (FMCG) อีกทั้งยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ พระนครศรีอยุธยา และฉะเชิงเทรา จำนวนจังหวัดละ 1 โครงการ ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่และจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง อันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยข้อมูลตลาดคลังสินค้าให้เช่าโดยทั่วไป ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจากงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนมีนาคม 2564 ระบุว่า ณ ปลายปี 2563 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) คลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ พระนครศรีอยุธยา และฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตราการเช่าพื้นที่ปี 2562 ขณะที่อุปสงค์ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตของจังหวัดต่างๆ ดังกล่าวมีแนวโน้มเติบโตขึ้นตามการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตบางประเภท เช่น ธุรกิจยานยนต์ที่มีการฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งส่งผลเชิงบวกกับธุรกิจชิ้นส่วนและอะไหล่รถยนต์ด้วย อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 ยอดการผลิตรถยนต์มีการปรับตัวลดลง จึงอาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้อุปสงค์ส่วนนี้ลดลงในอนาคต ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยเชิงบวกอื่นๆ ที่สนับสนุนการเติบโตของอุปสงค์และส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มดีขึ้น เช่น การพัฒนาพื้นที่โดยรอบพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : “EEC”) ที่เกิดจากนโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น การพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ ทั้งนี้ หากโครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จจะส่งผลเชิงบวกต่อระบบการขนส่งที่ครบวงจร และการขยายตัวของแหล่งอุตสาหกรรมจนกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของอาเซียน ซึ่งดึงดูดความสนใจของผู้ประกอบการรายใหญ่และนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต เช่น นิคมอุตสาหกรรมเดิม พื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล พื้นที่โดยรอบ EEC รวมทั้งคลังสินค้าในทำเลใกล้ตลาดผู้บริโภค เช่น กรุงเทพฯ และปริมณฑล และจังหวัดศูนย์กลางการเติบของแต่ละภูมิภาค เช่น ชลบุรี มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อใช้เป็นศูนย์กระจาย

[1] คำนวณจาก อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนหลังคาอาคารคลังสินค้า

สินค้าและเป็นศูนย์กลางรองรับการขยายตัวของตลาดการค้าออนไลน์ (ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจและธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ปรากฏในข้อ 4 ของเอกสารแนบ 1 ในรายงานฉบับนี้)

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า ปี 2562 - 2563
จำแนกตามจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

จังหวัด	ปี 2562			ปี 2563		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)
สมุทรปราการ	2,201,194	1,926,724	87.5	2,268,016	1,979,592	87.3
พระนครศรีอยุธยา	974,287	880,296	90.4	976,004	843,041	86.4
ฉะเชิงเทรา	2,096,814	1,532,373	73.1	2,181,059	1,729,397	79.3

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี มีอายุอาคารประมาณ 0 – 4 ปี (นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) รวมทั้งภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง ระบบระบายอากาศ เส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม สนามบิน สถาบันการศึกษา ทางหลวงแผ่นดิน ทางด่วน โรงพยาบาล โรงไฟฟ้า ตลาด เป็นต้น

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จะส่งผลให้ WHART จะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคตอย่างต่อเนื่องไปในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2. **ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยเดิมในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม**

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 (วันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM โดยผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีคือ บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด พบว่า ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยเดิมจะได้รับอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยในปีแรกที่ประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ที่มีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 (หน่วย: ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม
รายได้	2,808.10	3,206.88
ค่าใช้จ่าย [1]	(314.45)	(383.14)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(287.60)	(329.60)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	**2,206.05**	**2,494.14**
หักออก : การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(34.50)	(34.50)
หักออก : การชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(39.73)	(40.83)
บวกกลับ : ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด	109.53	114.67
บวกกลับ : ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	24.47
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	**2,241.35**	**2,557.95**
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ) [2]	97.50	97.50
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) [3]	2,777.00	3,129.49
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	**0.79**	**0.80**

หมายเหตุ:

1 *ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย*

2 *ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนที่อัตราร้อยละ 97.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มิได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มิได้จ่ายเป็นเงินสดจริง ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า และกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี)*

3 *จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจ มากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ไว้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 5,549.72 ล้านบาท และออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 352.49 ล้านหน่วย โดยประมาณ*

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรข้างต้นในส่วนที่เพิ่มเติมจากการลงทุนครั้งนี้แล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อีกทั้งประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3. **เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของ WHART เพื่อสร้างความน่าสนใจของ WHART ต่อนักลงทุน**

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดยมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 42,722.20 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564) เป็นประมาณ 48,271.92 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 398.69 ล้านบาทต่อปี จากสินทรัพย์เดิมที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณปีละ 2,807.38 ล้านบาท (จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของ WHART จากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต

4. **เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART**

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้ สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งกำหนดที่จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เนื่องจากโครงการทั้งหมดเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและจะมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า) ปัจจุบันเฉลี่ยของ 3 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ร้อยละ 92.13 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.87 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้าโครงการวังน้อย 62 ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน

<u>ข้อด้อยและความเสี่ยงของการทำรายการ</u>

1. **เพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน**

กรณีที่ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ทั้งหมดไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท ส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 15,890.44 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเป็นประมาณร้อยละ 32.92 (จากเดิม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ สุทธิ จำนวน 10,126.44 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 23.70) ซึ่งไม่เกินกว่าข้อปฏิบัติทางการเงิน (Financial Covenants) ของสัญญาเงินกู้ของทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35.00

ทั้งนี้ แม้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ WHART อาจจะใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ WHART ภายหลังการเข้าทำรายการ (กรณีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้

2. **ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยเดิมทั้งหมด**

ตามที่ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนประมาณไม่เกิน 400.60 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้น WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ [1]("ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม") และจะจัดสรรเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

[1] WHAREM ได้พิจารณากำหนดรายละเอียดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564

เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ แล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย (กรณีได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วย) และส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้อาจจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือไม่ก็ได้

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทุกรายใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนของ WHART ครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) เนื่องจากเป็นการจัดสรรตามสัดส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ดังนี้

ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) จากการเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์		สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) (ร้อยละ)
กรณีที่ 1	ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม	6.30
กรณีที่ 2	ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ทั้งหมด ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน	12.61

หมายเหตุ: คำนวณภายใต้สมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม เท่ากับ 400.60 ล้านหน่วย

ทั้งนี้ ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งในกรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)

3. **ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้**

กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น

- ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าสำหรับอาคาร A และ B ของโครงการวังน้อย 62 ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่ง WHA ตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าแทน เป็นระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า ซึ่งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน (เฉพาะอาคารคลังสินค้า) มีสัดส่วนร้อยละ 7.87 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้
- ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลง อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าคลังสินค้าของทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่มี

อยู่ในปัจจุบัน พบว่ามีอายุสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 9.85 ปี[1] นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และระยะเวลาในการต่ออายุการเช่า)

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินในอนาคต เพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินที่อาจมีความทรุดโทรมตามอายุการใช้งานที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น เกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ เป็นต้น โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้

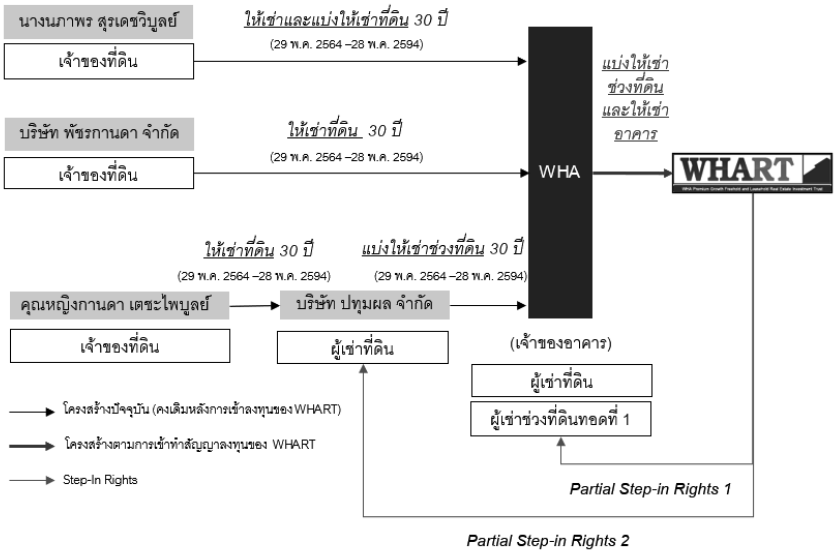
4. **ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง**

สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ซึ่ง WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 และ 2 และสิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ใน งานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ โดยสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวมีอายุประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ซึ่งการที่ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 นั้น ส่งผลให้ WHART มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่างเจ้าของที่ดินกับ บริษัท ปทุมผล จำกัด และ/หรือ WHA) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด กับ WHA) ของโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 และทอดที่ 2 ดังกล่าวของ WHART ครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของ WHART อย่างไรก็ดี WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 จะเกิดขึ้นเมื่อ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ บริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญารวมทั้ง ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่าง บริษัท พัชรกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ และ บริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ บริษัท ปทุมผล จำกัด หรือ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงในการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการเข้าลงทุนดังกล่าว อาจทำให้ WHART มีภาระหน้าที่เพิ่มเติม หาก WHART ต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาหรือเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 (แล้วแต่กรณี) เมื่อ

[1] คำนวณจาก อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนหลังคาอาคารคลังสินค้า

เปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ หรือการลงทุนในสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก หรือการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่ 1

โครงสร้างการเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3



หมายเหตุ: Partial Step-in Rights กรณี WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ผิดเงื่อนไขในสัญญาเช่า / แบ่งเช่า / แบ่งเช่าช่วง กับ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์, บริษัท พัชรกานดา จำกัด, บริษัท ปทุมผล จำกัด และ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์

5. **ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าโครงการ E-Commerce Park**

กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ E-Commerce Park อีก 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าส่วนแรกได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จะส่งผลกระทบให้ WHART สูญเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตตามเป้าหมายที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก WHA ตกลงจะนำที่ดินโฉนดเลขที่ 43855 เนื้อที่ประมาณ 137-2-92.7 ไร่[1] ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของโครงการ E-Commerce Park รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เช่าของโครงการดังกล่าว มาจำนองเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART (รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและร่างสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้) โดยมีวงเงินจำนองไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ของโครงการ E-Commerce Park ณ วันที่ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งกรณีที่กลุ่ม WHA ผิดสัญญาในการให้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลุ่ม WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัดส่วนของมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดของระยะเวลาการเช่าส่วนแรกและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือต่อมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดของระยะเวลาการเช่าทั้งหมด และกรณีกลุ่ม WHA จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญากลุ่ม WHA ตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนด ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณี

[1] อยู่ในระหว่างการแบ่งโฉนด

ที่ผู้เช่าใช้สิทธิต่ออายุการเช่าแล้ว) นอกจากนี้ WHART สามารถดำเนินการใช้สิทธิใดๆ ตามกระบวนการและขั้นตอนทางศาลเพื่อบังคับจำนองทรัพย์สินเช่าเพื่อชำระความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดย WHART จะมีบุริมสิทธิเหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดของทรัพย์สินที่จำนอง โดยหากจำนวนเงินสุทธิที่ได้จากการขายดังกล่าวน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าวกลุ่ม WHA ยังคงรับผิดชดใช้เงินเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อ WHART จนครบถ้วน ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาจำนองดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อ WHART จากการไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ E-Commerce Park ได้ในระดับหนึ่ง

6. **เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว และส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้ง การเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและบุคคลภายนอก กรณีการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏในข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

7. **ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ**

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น

- ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ต้องมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงมีมติอนุมัติสำหรับการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ และการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ต่อนักลงทุน รวมถึงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เป็นต้น
- ทรัสตีให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เจ้าของทรัพย์สินต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของตนให้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART ซึ่งรวมถึงประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงิน

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ เป็นต้น

1.2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและบุคคลภายนอก

(1) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1. **คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของกลุ่ม WHA**

   เนื่องจากทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี ส่งผลให้ทรัพย์สินที่ WHART มีความประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยมีโครงสร้างและพื้นอาคารที่แข็งแรงคงทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจของ WHA อีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เนื่องจากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในเขตจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก และอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและแหล่งคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง เป็นต้น ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของ WHA ที่มุ่งเน้นในทำเลที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ

2. **ความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน**

   เนื่องจาก WHART และกลุ่ม WHA มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดย WHA ได้จำหน่ายทรัพย์สินประเภทโครงการคลังสินค้าให้เช่าแก่ WHART ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2557 เป็นต้นมา อีกทั้ง ปัจจุบัน WHA ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมด ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพยสินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติมในครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

3. **มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า**

   การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการ WHART จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์ ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์

ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงที่มีอำนาจควบคุมใน WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน (เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ WHAREM) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับกลุ่ม WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่ง WHART และ/หรือ WHAREM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับกลุ่ม WHA เช่น การตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น
2. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวภายหลังการเข้าลงทุน ส่งผลให้ WHART และ/หรือ WHAREM อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย และ/หรืออาจมีความใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว ในทางกลับกัน กรณีที่ WHART และ/หรือ WHAREM แต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมในปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพหรือความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาข้อมูลต่างๆ ของทรัพย์สิน
3. มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราที่สูงกว่ากรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(2) **การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ข้อดีของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. **ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน**

   ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่ม WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ด้วยตนเอง ดังนั้น การแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ต่อไปในอนาคต จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อเนื่องและมี

ประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต เพื่อช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่นมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนครั้งนี้

2. **ความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน**

ปัจจุบัน WHA ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมด ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

3. **อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน**

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชำนาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ WHA ถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 ครั้งที่ 3 ครั้งที่ 4 ครั้งที่ 5 และครั้งที่ 6 ของ WHART

<u>ข้อด้อยของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>

การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน (ปัจจุบัน WHART ได้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดของตน) รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

(3) การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

<u>ข้อดีของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA</u>

1. **เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน**

   ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ในร่างสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่ง WHA ตกลงเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ WHART เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 ของ WHART ครั้งนี้ ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตลอด 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนนั้น เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนภายนอก และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น ในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่รายหนึ่งของ WHART และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

2. **การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความชัดเจน**

   ภายหลังจากจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายแล้ว จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA โดยเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ แล้วจะต้องไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA จะช่วยสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนขายในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

<u>ข้อด้อยของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA</u>

การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม หรือในกรณีได้รับการจัดสรรในสัดส่วนที่อาจน้อยกว่ากรณีที่ไม่มีการเสนอขายให้ WHA และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

(4) การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

<u>ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี</u>

1. **ข้อเสนอเงินกู้ของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีมีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น**

เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน มีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินที่เป็นเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ ของ WHART โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมดังกล่าวกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 รวมถึงเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะในแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของแต่ละกองทรัสต์ อันประกอบด้วย การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“HREIT”) การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) และการลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก ของททรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปรายละเอียดข้อเสนอเงินกู้ยืม

เงื่อนไขเงินกู้ยืม ที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ของ WHART[1]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART[2]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ HREIT[3]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT[4]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ FTREIT[5]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก ของ PROSPECT[6]
สถาบันการเงินผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทย	สถาบันการเงิน	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือบุคคลอื่นที่อาจให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์	สถาบันการเงิน	สถาบันการเงิน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว: 5,770 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน 3,390 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน 180 ล้านบาท สำหรับชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHART	วงเงินกู้ระยะยาว: 650 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว: 600 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะสั้น: 3,500 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว: 1,136.50 ล้านบาท สำหรับลงทุนในทรัพย์สิน
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	เฉลี่ยไม่เกิน 10 ปี	ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	12 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน กรกฎาคม 2575
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด)	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อน ครบกำหนด)	ชำระคืนเมื่อสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยชำระคืนเต็มจำนวน (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด)	ทยอยชำระ และ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 44 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.00	อัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญา	ไม่เกิน MLR – 1.25%

เงื่อนไขเงินกู้ยืม ที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ของ WHART[1]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART[2]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ HREIT[3]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT[4]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ FTREIT[5]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก ของ PROSPECT[6]
	ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป (MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสาหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง)	ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป (MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสาหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง)	(MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง) โดยมีค่าธรรมเนียมที่จะตกลงในสัญญาเงินกู้ต่อไป	(MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสาหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง)		(MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสาหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง)
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)	ร้อยละ 3.04	ร้อยละ 3.06	ไม่สามารถคำนวณได้	ร้อยละ 3.61	ไม่สามารถคำนวณได้	ร้อยละ 4.88
หลักประกันเงินกู้ยืม	จดทะเบียนจำนอง และหลักประกันทางธุรกิจ สำหรับทรัพย์สินของผู้กู้ และเงื่อนไขอื่นใด ตามที่ผู้ให้กู้และผู้กู้จะตกลงร่วมกัน	<u>วงเงินที่ 1</u> : ประกอบด้วย ○ ทรัพย์สินของ WHART ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ หรือจำนองลำดับที่ 3 ของทรัพย์สินเดิมบางส่วน แล้วแต่การพิจารณา ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผล	○ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุน และสิทธิการเช่าของทรัพย์สินของปัจจุบัน ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้องและ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัย	○ การจำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่มีปัจจุบันและที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดหรือบางส่วน และการโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย สลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผล	○ ไม่มี	○ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ ○ สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ○ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์

เงื่อนไขเงินกู้ยืม ที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ของ WHART[1]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART[2]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ HREIT[3]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT[4]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ FTREIT[5]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก ของ PROSPECT[6]
		ประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี <u>วงเงินที่ 2</u> : ประกอบด้วย ○ จำนองลำดับที่ 2 ของทรัพย์สินเดิมบางส่วน ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี	เป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ ○ หลักประกันอื่นที่อาจตกลงร่วมกันในสัญญาเงินกู้	ประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า ○ การจดทะเบียนสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรมธรรม์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ ○ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน		○ บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ ○ สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน
เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้	เงื่อนไขตามที่ผู้ให้กู้และผู้กู้จะตกลงร่วมกัน	○ ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผล	○ ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผล	ไม่ระบุ	○ ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผล	○ ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส ○ ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทน

เงื่อนไขเงินกู้ยืม ที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ของ WHART[1]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART[2]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ HREIT[3]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT[4]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ FTREIT[5]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก ของ PROSPECT[6]
		กระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่น หรือทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน - ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) - ผู้กู้ต้องดำรงอันดับความน่าเชื่อถือจากทริสเรทติ้งไม่ต่ำกว่า A-	กระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่น หรือทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน - เข้าทำธุรกรรมเพื่อ ขาย ปล่อยเช่า โอน หรืออื่นๆ ที่เกี่ยวของกับทรัพย์สินของกองทรัสต์		กระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่น หรือทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน ○ จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ที่สำคัญ - ลดทุนนอกเหนือจากการเป็นการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหน่วย เปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน	ผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000 ตารางเมตร เมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ ○ ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0 ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม ไม่เกินร้อยละ 35.00	○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม ไม่เกินร้อยละ 35.00	○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม ไม่เกินร้อยละ 50.00	ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.00 และ/หรือข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ	การรักษาอัตราส่วนภาระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ภาระหนี้ตามสัญญานี้ เมื่อรวมกับ	○ ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset

เงื่อนไขเงินกู้ยืม ที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ของ WHART[1]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART[2]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ HREIT[3]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ AIMIRT[4]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ FTREIT[5]	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก ของ PROSPECT[6]
	○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า	○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDAไม่เกิน 5.5 เท่า	○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า	ตามที่กอง ทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทาง การเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	ภาระหนี้ทั้งหมดภายใต้สัญญาสินเชื่ออื่น ๆ ทั้งหมดของผู้กู้ มีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้กู้	Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.00 ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (Funded Debt to EBITDA)

หมายเหตุ:

1 *ข้อเสนอเงินกู้ยืมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2564 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองข้อเสนอดังกล่าวกับสถาบันการเงิน*

2 *ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2563 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2563*

3 *ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ HREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2563 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2563*

4 *ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ AIMIRT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 25 มกราคม 2564*

5 *ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ FTREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2563*

6 *ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563*

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ของ WHART จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขหลักที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate) ของเงินกู้ยืมแต่ละฉบับ ซึ่งคำนวณมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหารด้วยจำนวนเงินที่คาดว่าจะกู้ยืมตามที่ระบุในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่แสดงในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกต่อประชาชนหรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ได้รวมผลกระทบของส่วนต่างจากอัตราดอกเบี้ย MLR (Interest rate spread) ที่อาจจะไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญาของเงินกู้ และค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ (Front end fee) ไว้แล้ว ทั้งนี้ จากการคำนวณดังกล่าวพบว่า ข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 3.04 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินกู้ยืมของ WHART ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น เท่ากับร้อยละ 3.06 – 4.88 ดังนั้น จะเห็นว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของ WHART ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 รวมถึงเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

อย่างไรก็ดี เงินกู้ยืมทั้งหมดนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR ของสถาบันการเงินที่กำหนดในเงื่อนไขของแต่ละเงินกู้ยืม ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ย MLR ที่นำมาคำนวณค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยมีจำนวนที่ต่างกัน จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นต่างกันไปด้วย ถึงแม้จะมีเงื่อนไขของการกู้ยืมที่เหมือนกันก็ตาม ทั้งนี้ ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ใช้ในการคำนวณในประมาณการเกิดขึ้นได้จากความแตกต่างของช่วงเวลาที่ใช้ในการอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เนื่องจากเงินกู้ยืมที่นำมาเปรียบเทียบเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ต่างกัน ซึ่งนับตั้งแต่ เดือนตุลาคม 2563 จนถึงเดือนมีนาคม 2564 อัตราดอกเบี้ย MLR อยู่ในระดับคงที่ตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน และมีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำจนกว่าเศรษฐกิจจะมีการฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2563 ถึง ปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงที่ ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี รวมถึงความแตกต่างของสถาบันการเงินที่ใช้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินอาจมีอัตราดอกเบี้ย MLR ที่แตกต่างกันแม้จะอยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน โดยเงื่อนไขของข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้นั้นอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยจากของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งได้แก่ (1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (3) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ (4) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อพิจารณาเงื่อนไขอื่นๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืม อันได้แก่ การชำระเงินต้น พบว่า ข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีการชำระเงินต้นแบบชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ และสามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม ซึ่งเหมือนกับเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART และเงินกู้ยืมของ HREIT ขณะที่เงินกู้ยืมของ AIMIRT มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน ทั้งนี้ กรณีที่ต้องชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ส่งผลให้กองทรัสต์ดังกล่าวอาจขาดความคล่องตัวในการบริหารสภาพคล่องและการทยอยชำระเงินกู้ยืม

สำหรับการเปรียบเทียบอายุสัญญาเงินกู้ พบว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ มีระยะเวลาของวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ 3 ปี ซึ่งเหมือนกับเงื่อนไขเงินกู้ยืมของลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ที่ รวมถึงเงินกู้ยืมของ HREIT แต่แตกต่างจากเงินกู้ยืมของ AIMIRT ซึ่งเป็นระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกิน 10 ปี และ FTREIT ที่ 1 ปี และ PROSPECT ที่ 12 ปีตามลำดับ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจะมีข้อดีบางประการ เนื่องจากการดำเนินการขอเงินกู้ยืมใหม่เมื่อสัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดอายุนั้น อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเงินกู้ปัจจุบัน ดังนั้นสัญญาเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจึงมีความแน่นอนของค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตที่มากกว่า รวมถึงช่วยเพิ่มความมั่นคง เนื่องจากเป็นการลดความเสี่ยงจากการปรับโครงสร้างเงินกู้ (Refinancing Risk) โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากสถานการณ์ปัจจุบันที่ตลาดทุนอาจยังมีความไม่แน่นอน อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินในระยะเวลาที่สั้นลง เป็นการช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้

นอกจากนี้ สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ WHART ต้องมีเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินข้างต้น เช่น จำนองทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนและ/หรือทรัพย์สินปัจจุบันเพิ่มเติม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เป็นต้น อย่างไรก็ดี เงื่อนไขส่วนใหญ่ของการวางหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวคล้ายคลึงกับเงื่อนไขเงินกู้ยืมของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 HREIT และกองอื่นๆ ซึ่งมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกับ WHART

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีในครั้งนี้ของ WHART มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปไม่ด้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบันและเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน

2. **มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด**

เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA บางส่วนจะมาจากเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีจะช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายในระยะเวลาที่วางไว้ (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน) เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบุคคลภายนอกอื่นที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวงเงินกู้ที่ WHART จะได้รับและเงื่อนไขสำคัญอื่น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงให้ WHART ไม่สามารถเข้าทำรายการได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา

3. **ความราบรื่นและรวดเร็วในการเจรจาข้อตกลงในการกู้ยืม**

เนื่องในช่วงที่ผ่านมา WHART ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมก่อนหน้านี้ ดังนั้น การเจรจาขอกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์มีประสบการณ์ในการติดต่อเพื่อกู้ยืมเงินมาก่อนหน้านี้แล้ว อาจทำให้การเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของ WHART ในครั้งนี้ มีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

<u>ข้อด้อยของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี</u>

1. **เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของทรัสตี**

   เนื่องจากทรัสตีมีหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันใดๆ แก่กองทรัสต์ และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กรณีที่ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ KAsset ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสตีของ WHART ในปัจจุบัน) อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสตีซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคต

   อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสตีจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวโยงดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2. **เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีเพิ่มขึ้น**

   กรณี WHART มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ WHART เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รวมจำนวน 5,161.90 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์มีความประสงค์จะเข้าซื้อทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าให้เช่าจาก WHA จำนวน 3 โครงการ โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

(1) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
(2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

(1) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) และ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 รายละเอียดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสองราย ปรากฏในเอกสารแนบ 2-4 ของรายงานฉบับนี้

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ (1) วิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) และ (2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย แยกเป็นรายโครงการดังนี้

สรุปสมมติฐานโครงการต่างๆ ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

สมมติฐาน	SCA	SEAI
ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการ	ประมาณการเท่ากับอายุสัญญาเช่า หรือเช่าช่วงที่ดินคงเหลือดังนี้ ■ โครงการวังน้อย 62 สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2590 ■ โครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 สิ้นสุด ณ 28 พฤษภาคม 2594 ■ โครงการ E-Commerce Park สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2624	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	พื้นที่อาคาร อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี พื้นที่หลังคา อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา โดยประมาณการระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี	
อัตราการเช่าพื้นที่	■ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 ■ โครงการวังน้อย 62 และโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ร้อยละ 95.00 ■ โครงการ E-Commerce Park	■ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 ■ โครงการวังน้อย 62 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าจนถึงปี 2588 ร้อยละ 95.00 - ตั้งแต่ปี 2589 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ร้อยละ 90.00

สมมติฐาน	SCA	SEAI
	- เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าถึงปีที่ 50 ร้อยละ 95.00 - ปีที่ 51 ถึง 53 ร้อยละ 91.00 - ปีที่ 54 ถึง 56 ร้อยละ 87.00 - ปีที่ 57 ถึง 60 ร้อยละ 82.00	▪ <u>โครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3</u> เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ร้อยละ 95.00 ▪ <u>โครงการ E-Commerce Park</u> - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าจนถึงปี 2608 ร้อยละ 95.00 - ตั้งแต่ปี 2609 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ร้อยละ 90.00
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ▪ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ▪ ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับโครงการวังน้อย 62 ตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2590 ▪ ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึง 28 พฤษภาคม 2594 มีค่าเช่า ▪ ค่าใช้จ่ายในการต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 30 ปี ของโครงการ E-Commerce Park เป็นจำนวน 250.00 ล้านบาท ▪ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50 สำหรับโครงการวังน้อย 62 และโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 และร้อยละ 9.00 สำหรับโครงการ E-Commerce Park	

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม
โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

#	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
		SCA	SEAI
1	โครงการวังน้อย 62	501.11	500.90
2	โครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3	728.99	719.00
3	โครงการ E-Commerce Park	3,825.30	3,877.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA		**5,055.40**	**5,096.90**
ราคาในการเข้าทำรายการ		5,549.72	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		(8.91)	(8.16)

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้ง 3 โครงการด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 5,055.40 – 5,096.90 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 5,549.72 ล้านบาท จำนวน 452.82 - 494.32 ล้านบาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 8.16 – 8.91

(2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปีดังนี้

- โครงการวังน้อย 62 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลาคงเหลือตามอายุของสิทธิการเช่า 26 ปี (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 31 ธันวาคม 2590 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่าที่ดินระยะยาว)
- โครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลาคงเหลือตามอายุของสิทธิการเช่าประมาณ 29 ปี 5 เดือน (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 28 พฤษภาคม 2594 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่าที่ดินระยะยาว)
- โครงการ E-Commerce Park ซึ่ง WHART ได้ซึ่งสิทธิการเช่า 30 ปี แรกและสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลาคงเหลือตามอายุของสิทธิการเช่าประมาณ 60 ปี (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 31 ธันวาคม 2624 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน และร่างสัญญากระทำการของ WHA ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละโครงการ เพื่อประเมินผลตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาสภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

สมมติฐานหลักที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่า อ้างอิงจากสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร สำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า และ WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของตลาดเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว (อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำการของ WHA)

  ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ด้วยอัตราร้อยละ 7.00 - ร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี ตามโครงสร้างสัญญาเช่าและบริการเดิมของแต่ละอาคาร และตั้งแต่ประมาณการปีที่ 16 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราการ

เพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี (อัตราการเติบโตของการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการลดลงตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น)

- อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่าที่อัตราร้อยละ 100.00 โดยภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังจากปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาประมาณ 6 ปีก่อนที่จะสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีการปรับอัตราการเช่าพื้นที่เพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากกว่า จึงปรับลดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงท้ายตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินเหลือร้อยละ 75.00 และร้อยละ 50.00 ในช่วงประมาณ 3 ปีสุดท้ายของสัญญา
- รายได้จากการให้เช่าพื้นที่หลังคาของโครงการวังน้อย 62 เพื่อใช้ติดตั้งแผงพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ โดย WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 25 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาและมีการปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาในอัตราร้อยละ 10.00 ทุกๆ 5 ปี

2. **รายได้ดอกเบี้ย**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณรายได้ดอกเบี้ยจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 0.15 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน

3. **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายรวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor repairment or maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน และค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับโครงการวังน้อย 62 เป็นไปตามอัตราเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน
- ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 เป็นไปตามอัตราเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 30 ปี ของโครงการ E-Commerce Park เป็นจำนวน 250.00 ล้านบาท อ้างอิงจากสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกันของ WHART

4. **ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- ค่าธรรมเนียมทรัสตี อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)

- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

5. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพิ่มทุน ค่าบริการของที่ปรึกษาต่างๆ และค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM

6. อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = Ke \times [E/(D+E)] + Kd \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาค่า Ke ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$Ke = Rf + \beta (Rm - Rf)$$

โดยที่

Rf = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 35 ปี ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 2.76 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีระยะเวลาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เกินกว่า 1 ปี ประกอบกับมีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าคล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“HREIT”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (“AMATAR”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“HPF”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) (ที่มา: Capital IQ) ซึ่งเท่ากับ 0.479

0.505 0.423 0.398 และ 0.510 ตามลำดับ จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ออกตามสมการ (Unleverage Beta = Leverage Beta / (1+(1-tax) x $(D/E)_{กองทุนอสังหาฯ / กองทรัสต์}$) จะได้ค่า Unleverage Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ WHART เข้าไปแทนตามสมการ Leverage Beta = Unleverage Beta x (1+(1-tax) x (D/E) WHART ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.545

Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 35 ปี ตั้งแต่ปีเดือนมีนาคม 2529 – เดือนมีนาคม 2564 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.72 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	2.76%
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	9.96%
β (3)	0.545
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	**8.19%**

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วย (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.19 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 6.34 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วย คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้น

Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 2.91 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์

t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์

การคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	8.19%
Cost of Debt หรือ Kd (2)	2.89%
D/(D+E) (3)	35.00%
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	**6.34%**

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมูลค่าของทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการได้ ดังนี้

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	353.88	366.12	373.41	377.02	393.12	399.45	406.67	423.87	430.85	432.55
รวมรายได้	**353.95**	**366.19**	**373.48**	**377.09**	**393.18**	**399.51**	**406.73**	**423.94**	**430.91**	**432.61**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	27.68	28.46	28.81	29.00	30.43	31.03	31.40	31.92	32.22	32.39
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**326.27**	**337.73**	**344.67**	**348.09**	**362.75**	**368.49**	**375.33**	**392.02**	**398.69**	**400.22**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	5,941.04									
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	(240.58)									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	5,700.46									

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	442.02	448.68	450.12	424.65	431.98	437.36	450.81	454.84	459.18	473.30
รวมรายได้	**442.08**	**448.75**	**450.19**	**424.71**	**432.04**	**437.42**	**450.88**	**454.91**	**459.24**	**473.37**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	32.76	33.18	33.70	35.82	36.15	36.41	37.01	37.28	37.53	38.31
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**409.32**	**415.57**	**416.49**	**388.89**	**395.89**	**401.02**	**413.87**	**417.63**	**421.72**	**435.06**

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	470.48	474.78	489.61	475.15	467.52	481.99	446.35	418.70	435.05	400.31
รวมรายได้	**470.54**	**474.85**	**489.68**	**475.22**	**467.58**	**482.05**	**446.41**	**418.76**	**435.11**	**400.35**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	39.61	40.93	42.64	42.55	42.57	43.10	35.10	34.66	35.18	283.58
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**430.93**	**433.92**	**447.04**	**432.67**	**425.01**	**438.95**	**411.31**	**384.10**	**399.93**	**116.77**

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 31	ปีที่ 32	ปีที่ 33	ปีที่ 34	ปีที่ 35	ปีที่ 36	ปีที่ 37	ปีที่ 38	ปีที่ 39	ปีที่ 40
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	376.18	393.35	393.35	394.99	413.02	413.02	414.74	433.67	433.67	435.48
รวมรายได้	**376.21**	**393.38**	**393.38**	**395.02**	**413.05**	**413.05**	**414.77**	**433.70**	**433.70**	**435.51**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	27.40	27.85	27.94	28.08	28.55	28.65	28.79	29.29	29.40	29.55
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**348.81**	**365.53**	**365.44**	**366.94**	**384.50**	**384.40**	**385.98**	**404.41**	**404.30**	**405.96**

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 41	ปีที่ 42	ปีที่ 43	ปีที่ 44	ปีที่ 45	ปีที่ 46	ปีที่ 47	ปีที่ 48	ปีที่ 49	ปีที่ 50
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	455.36	455.36	457.25	478.12	478.12	480.12	502.03	502.03	504.12	527.13
รวมรายได้	**455.38**	**455.38**	**457.28**	**478.15**	**478.15**	**480.14**	**502.06**	**502.06**	**504.15**	**527.16**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	30.07	30.18	30.34	30.89	31.01	31.17	31.75	31.88	32.05	32.66
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**425.32**	**425.20**	**426.94**	**447.27**	**447.14**	**448.97**	**470.31**	**470.18**	**472.09**	**494.50**

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 51	ปีที่ 52	ปีที่ 53	ปีที่ 54	ปีที่ 55	ปีที่ 56	ปีที่ 57	ปีที่ 58	ปีที่ 59	ปีที่ 60
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	527.13	529.33	553.49	553.49	490.41	512.79	512.79	343.28	358.95	358.95
รวมรายได้	**527.16**	**529.36**	**553.52**	**553.52**	**490.43**	**512.82**	**512.82**	**343.31**	**358.98**	**358.98**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	32.80	32.98	33.62	33.77	32.63	33.23	33.39	30.09	30.57	30.73
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**494.36**	**496.37**	**519.90**	**519.75**	**457.81**	**479.58**	**479.43**	**313.23**	**328.41**	**328.25**

ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 5,700.46 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนของโครงการตลอดระยะเวลาประมาณการ (Asset IRR) เท่ากับร้อยละ 6.51 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ WHART โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ 150.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.72

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) กรณีอัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังสิ้นสุดสัญญา

รายละเอียด	มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
<u>กรณีที่ 1</u> ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลงและเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	5,578.86 – 5,822.06
กรณีฐาน	5,700.46
<u>กรณีที่ 2</u> ปรับอัตราค่าเช่า ตั้งแต่ปีที่ 16 โดยปรับลดการเติบโตของค่าเช่าให้เท่ากับร้อยละ 2.50 ทุกๆ 3 ปี และปรับเพิ่มอัตราการเติบโตของค่าเช่าให้เท่ากับร้อยละ 7.50 ทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดประมาณการ	5,438.40 – 6,007.58

จากการวิเคราะห์ค่าความไว จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 5,438.40 – 6,007.58 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	5,055.40 – 5,096.90	(8.91%) - (8.16%)
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	5,438.40 – 6,007.58	(2.01%) – 8.25%

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้

เนื่องจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถัวเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 5,438.40 – 6,007.58 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 5,549.72 ล้านบาท และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาทสำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park เพื่อต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) อยู่ในช่วงของราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

(1) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขกรณีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ร่างสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ร่างสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ ร่างสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ มีความเหมาะสม** เนื่องจากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น

- ข้อกำหนดที่ WHA และ WHAVH ตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่เช่าหลังคาโครงการวังน้อย 62 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ในอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่หลังคา นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุด

ของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในโครงการ รวมทั้ง WHA และ WHAVH ตกลงวางเงินประกันการเช่าและการบริการสำหรับเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กรณีระยะเวลาเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งเข้าเป็นผู้เช่าแทน WHA และ/หรือ WHAVH ในอาคารที่ว่าง ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี หรือมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กำหนด WHA และ/หรือ WHAVH ตกลงจะรับผิดชอบค่าเช่าหรือค่าเช่าส่วนที่ขาดจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าอาคารที่คงเหลือ

- ข้อกำหนดที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ซึ่งสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าดังกล่าว โดย WHA จะชำระในอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุดของพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นข้างต้น รวมทั้ง WHA ตกลงวางเงินประกันการเช่าและการบริการสำหรับเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กรณีที่ระยะเวลาการเช่าและ/หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรือผู้เช่าเดิมในกรณีที่ต่ออายุสัญญา น้อยกว่า 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กำหนด WHA ตกลงจะรับผิดชอบค่าเช่าหรือค่าเช่าส่วนที่ขาดจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี
- ในวันที่เข้าลงทุน WHA และ WHAVH ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใดๆ มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยในกรณีที่ WHART เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า จนกว่าผู้จะขาย จะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง รวมทั้ง WHA และ WHAVH จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และเงินประกันคงเหลือที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART
- WHART มิสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาการเข้าลงทุนได้ หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
- ข้อกำหนดให้ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและค่าอากรแสตมป์ ขณะที่ WHA และ WHAVH เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่าย อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิ์นิติกรรมในทรัพย์สินตามสัญญาจาก WHA และ WHAVH มายัง WHART
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ กับการเข้าลงทุนในครั้งแรกเมื่อเดือนธันวาคม 2557 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-6 พบว่า เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกัน เช่น

- ข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาตกลงกระทำการ เช่น ข้อตกลงที่ WHA และ WHAVH จะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่เช่าหลังคาโครงการวังน้อย 62 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี

ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน และข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดย WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน เป็นต้น

- การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขในการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินในการเข้าทำรายการครั้งนี้ เช่น การประเมินผลการดำเนินงาน ขอบเขตการบริหารจัดการทรัพย์สิน มีหลักการเช่นเดียวกันกับการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนทุกครั้งที่ผ่านมา สำหรับหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ข้อกำหนดในสัญญาลงทุนเช่น ความรับผิดชอบของ WHART และ WHA และ WHAVH ในการชำระค่าใช้จ่ายและภาษีอากรต่างๆ หน้าที่และคำรับรองของ WHA และ WHAVH ที่ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินปลอดภาระและพร้อมต่อการเข้าลงทุนของ WHART เป็นต้น ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิเป็นนิติกรรม ดังกล่าวเป็นไปตามอัตราที่กำหนดโดยส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผลลัพธ์การคำนวณค่าใช้จ่ายและภาษีอากรของการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อาจมีความแตกต่างจากการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง ตามมูลค่าทรัพย์สินในการเข้าทำรายการ และสัดส่วนรูปแบบกรรมสิทธิ์ Freehold และ Leasehold ของสินทรัพย์ที่มีความแตกต่างกัน

(2) **<u>ความเป็นธรรมของเงื่อนไขกรณีการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในครั้งแรก และการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 – 6 เช่น (ยกเว้นข้อตกลงเรื่องการสิ้นสุดของสัญญาข้อ 1. ที่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาแก่ทรัสตีเพิ่มเติม)

- กำหนดให้ค่าจ้างบริหารทรัพย์สินไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ WHA ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจาก WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

- กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ[1] ค่าเบี้ยประกัน (ยกเว้นกรณีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเห็นชอบต่อเบี้ยประกันดังกล่าวแล้ว WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้น) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น
- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่ WHART เข้าลงทุน โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังริมทรัพย์เช่นเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 6

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 นี้ มีความเหมาะสม**

(3) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขกรณีจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีเงื่อนไขที่เทียบเคียงกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด และต่อประชาชนทั่วไป อย่างไรก็ดี ในกรณีไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครบตามสัดส่วน ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นที่มีความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้เพื่อให้ครบตามสัดส่วนเดิม อาจได้รับการจัดสรรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีความเหมาะสม เพื่อให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย กรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)

(4) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขกรณีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีในครั้งนี้ไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 (4) ของรายงานฉบับนี้) ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีมีความเหมาะสม

[1] ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ดูแลรักษาสวน การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารที่ไม่มีผู้เช่าและภายนอกอาคาร เป็นต้น

ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนี้

o **<u>การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 92.13 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.87 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินเดิม ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าทุกโครงการและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้าโครงการวังน้อย 62 ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการวังน้อย 62 ในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 9.85 ปี[1] นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) ซึ่งสัญญาเช่ามีอายุสัญญาที่ค่อนข้างยาว และมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเติบโตของค่าเช่าไว้อย่างชัดเจน จึงช่วยให้รายได้ของ WHART สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น E-commerce และกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคและบริโภค (FMCG) ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต

[1] คำนวณจาก อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนหลังคาอาคารคลังสินค้า

3. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250.00 ล้านบาทสำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park เพื่อต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 5,438.40 – 6,007.58 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
4. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ อยู่ที่ประมาณ 0.80 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 31 รายการ) ซึ่งจะมีประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย
5. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน อีกทั้งเงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 6

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ ทั้งหมดไม่เกิน 5,764.00 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 15,890.44 ล้านบาท ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำเงินกู้ดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยเดิมทั้งหมด ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 400.60 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control dilution) ประมาณร้อยละ 12.61 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า สำหรับอาคารคลังสินค้า และไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมที่หมดอายุสัญญาเช่า

หรือผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้

4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง (ระหว่างเจ้าของที่ดินกับ บริษัท ปทุมผล จำกัด และ/หรือ WHA) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด กับ WHA) ของโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 และทอดที่ 2 ดังกล่าวของ WHART ครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของ WHART อย่างไรก็ดี WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในโครงการ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 จะเกิดขึ้นเมื่อ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ บริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญารวมทั้ง ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่างบริษัท พัชรกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ บริษัท ปทุมผล จำกัด หรือ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงในการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการเข้าลงทุนดังกล่าว อาจทำให้ WHART มีภาระหน้าที่เพิ่มเติม หาก WHART ต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาหรือเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 (แล้วแต่กรณี) เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ หรือการลงทุนในสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก หรือการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่ 1

5. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าโครงการ E-Commerce Park กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ E-Commerce Park อีก 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าส่วนแรกได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จะส่งผลกระทบให้ WHART สูญเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตตามเป้าหมายที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก WHA ตกลงจะนำที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ E-Commerce Park รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เช่าของโครงการดังกล่าว มาจำนองเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART (รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและร่างสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้) โดยมีวงเงินจำนองไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ของโครงการ E-Commerce Park ณ วันที่ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งกรณีที่กลุ่ม WHA ผิดสัญญาในการให้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลุ่ม WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัดส่วนของมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดของระยะเวลาการเช่าส่วนแรกและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือต่อมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดของระยะเวลาการเช่าทั้งหมด และกรณีกลุ่ม WHA จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญากลุ่ม WHA ตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนด ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิต่ออายุการเช่าแล้ว) นอกจากนี้ WHART สามารถ

ดำเนินการใช้สิทธิใดๆ ตามกระบวนการและขั้นตอนทางศาลเพื่อบังคับจำนองทรัพย์สินเช่าเพื่อชำระความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดย WHART จะมีบุริมสิทธิเหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดของทรัพย์สินที่จำนอง โดยหากจำนวนเงินสุทธิที่ได้จากการขายดังกล่าวน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าวกลุ่ม WHA ยังคงรับผิดชดใช้เงินเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อ WHART จนครบถ้วน ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาจำนองดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อ WHART จากการไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ E-Commerce Park ได้ในระดับหนึ่ง

6. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือการยกเลิกสัญญา และ/หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่ WHARTประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสตีได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงินและดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวโยงกันของ WHART

○ **<u>การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART ภายหลังการเข้าทำรายการ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษา และ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่น ทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไข และ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-6 ขณะที่อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ **<u>การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้ง เนื่องจาก WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ตลอดจนเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ **อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่บุคคลวงในจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering)**

○ **<u>การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับทรัสตี เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น การให้หลักประกัน รวมถึงมีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้กับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 (4) ของรายงานฉบับนี้

2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับทรัสตีในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสตีซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืม และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคต อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสตีจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รวมจำนวน 5,161.90 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับทรัสตี มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยความรอบครอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ WHART ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมี

นัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังรายละเอียดข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ WHART

ขอแสดงความนับถือ

JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED
บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด

(น.ส.จิรยง อนุมานราชธน)
กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด
ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

1. ประวัติและความเป็นมาของ WHART

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“ WHART” หรือ “กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 โดย WHART ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุน ในช่วงระหว่างวันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,107.90 ล้านบาท เข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอร์เรชัน จำกัด (มหาชน) (“WHA) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าจำนวน 167,107.45 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซล่าร์เซลล์) จำนวน 74,617.34 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการของ WHA คือ (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) โดยหน่วยทรัสต์ของ WHART ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรกในวันที่ 18 ธันวาคม 2557

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4 (2) โครงการ WHA วังน้อย และ (3) โครงการ WHA สระบุรี มูลค่าการลงทุนรวม 4,645.91.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 และ (2) โครงการ WHA ลาดกระบัง มูลค่าการลงทุนรวม 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม แฟคทอรี่แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ โดย WHAPF มีทรัพย์สินรวม 15 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ Kao 1 และ Kao 2 (2) โครงการ Triumph (3) โครงการ DKSH Consumer (4) โครงการ DKSH 3M (5) โครงการ DKSH บางปะอิน (6) โครงการ Ducati Phase 1 (7) โครงการ Healthcare (8) โครงการ Kao 3 (9) โครงการ WHA บางนาตราด กม. 19 (10) โครงการ DSG Phase 1 – 2 (11) โครงการ Ducati Phase 2 (12) โครงการ DKSH 3M Phase 2 (13) โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี (14) ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare และ (15) โครงการ DSG Phase 3 โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 (2) โครงการ WHA บางนาตราด กม. 19 Phase 2 (3) โครงการ WHA ลำลูกกา และ (4) โครงการ Omada โดย WHART ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท โดย WHART ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติดังกล่าว ครั้งที่ 1 จำนวน 4,200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม

2561 นอกจากนี้ ตามมติดังกล่าว WHART ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2 จำนวน 2,300 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และ ครั้งที่ 3 จำนวน 1,500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 โปรเจค 1) (2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และ (4) โครงการ DSG HSIL มูลค่าการลงทุนรวม 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการอาคารโรงงาน DTS Draexlmaier New Factory (2) โครงการอาคารโรงงาน Roechling (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1) (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2) และ (5) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2) มูลค่าการลงทุนรวม 4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และ (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563

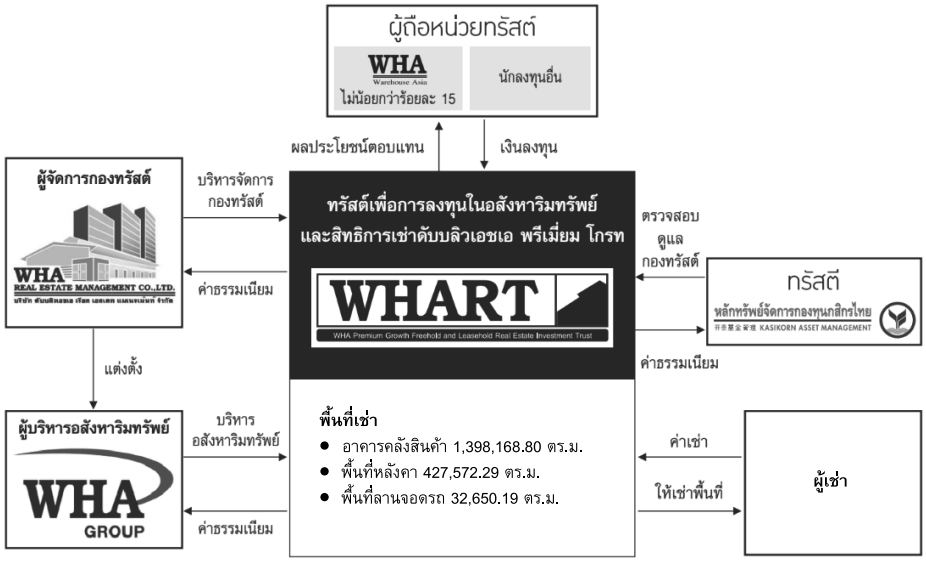
ข้อมูลสรุปของ WHART มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	25,059,899,196.22 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	2,776,997,063 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ WHART

WHART จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า อย่างไรก็ดี WHART จะไม่เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น รวมทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ โครงสร้างของ WHART ปรากฏตามแผนภาพดังต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดการของ WHART



ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ WHART ประกอบด้วย (1) ทรัสตี (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

(1) ทรัสตี

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535
ที่ตั้ง	:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ทุนจดทะเบียน	:	135,771,370 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	▪ KAsset เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสตี ▪ หน้าที่ของ KAsset ในฐานะทรัสตีของ WHART คือ ทรัสตีจะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์

		การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ KAsset ณ วันที่ 29 มีนาคม 2564 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00
2.	นายศิริพงษ์ นันทศรี	1	0.00
3.	น.ส.เสาวภาค พินิจพิชิตกุล	1	0.00
	รวม	27,154,274	100.00

ที่มา : BOL

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0115557007350
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2557
ที่ตั้ง	:	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ 10540
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	WHAREM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับการปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นต้น
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAREM ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	1	0.001
3.	นางสาว ชัชชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001
4.	นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001
	รวม	100,000	100.000

ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2563 ของ WHART

รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHAREM มีดังนี้

		<table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th></tr><tr><td>1.</td><td>น.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td><td>ประธานกรรมการ</td></tr><tr><td>2.</td><td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>3.</td><td>นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr></table> ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2563 ของ WHART และเว็บไซต์บริษัท
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHAREM มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th></tr><tr><td>1.</td><td>นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล</td><td>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</td></tr><tr><td>2.</td><td>นายธนภัทร อนันตประยูร</td><td>ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td></tr><tr><td>3.</td><td>น.ส. ปิยวรรณ เลาก่อสกุล</td><td>ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน</td></tr><tr><td>4.</td><td>น.ส.ณวัลริณี สุวินิจวงษ์</td><td>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td></tr><tr><td>5.</td><td>นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี</td><td>ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td></tr><tr><td>6.</td><td>นายสุพจน์ สุทธิประภา</td><td>ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง</td></tr><tr><td>7.</td><td>นางสาวนรีเมธ กิตติคุณธนสาร</td><td>ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ</td></tr><tr><td>8.</td><td>นายกุลวิชญ์ นุ้ยเพชร</td><td>ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ</td></tr></table> ที่มา : แบบรายงานประจำปี 2563 ของ WHART

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107555000082
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2555
ที่ตั้ง	:	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ 10540
ทุนจดทะเบียน	:	ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,567,773,018.60 บาท และทุนชำระแล้ว 1,494,683,467.90 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 14,946,834,679 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	WHA เป็นผู้ให้บริการแบบครบวงจรในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านโลจิสติกส์ โดยสามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ 1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub) ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ 2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อยในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามา ลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า 3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและ

จำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริหารจัดการน้ำเสียให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นหลัก นอกจากนี้ ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ผ่านการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่างๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel)

4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย มีผลิตภัณฑ์และบริการ ได้แก่ (1) บริการพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Data Center) (2) บริการเชื่อมต่อสื่อสารโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (3) บริการบริหารการจัดการและดูแล (Managed Services) ระบบงานเทคโนโลยีสารเทศให้กับลูกค้าและหน่วยงานต่างๆ อย่างครบวงจร (4) บริการ Cloud Services และ (5) บริการจัดหาอุปกรณ์และซอฟต์แวร์ หรืออุปกรณ์อื่นๆ ด้านไอทีในรูปแบบการปล่อยเช่า (Rental/Leasing Equipment and Software)

ทั้งนี้ WHA ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ซึ่งมีหน้าที่โดยสรุปดังนี้

(1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย

(2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสตี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

(3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาตและ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้น : รายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร [2] และน.ส.จรีพร จารุกรสกุล		
	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด [1]	493,500,000	3.30
	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	3,234,438,569	21.64
	รวม	**3,727,938,569**	**24.94**
2	นางสาวชัชชมนต์ อนันตประยูร	1,238,976,105	8.29
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	704,656,372	4.71
4	นายชัยวัฒน์ พู่พิสุทธิ์	626,872,254	4.19
5	นางสาวสุพิชญา พู่พิสุทธิ์	621,370,000	4.16
6	State Street Bank Europe Limited	582,025,746	3.89
7	UBS AG Singapore Branch	580,851,722	3.89
8	The Bank of New York Mellon	434,282,800	2.91
9	นายนิติ โอสถานุเคราะห์	375,238,190	2.51
10	กลุ่มตระกูลจารุกรสกุล		
	นายวุฒิ จารุกรสกุล	123,000,000	0.84
	นางสาวจารุวรรณ จารุกรสุกล	18,241,150	0.12

		นายอนุวัฒน์ จารุกรสุกล	10,470,000	0.07
		นางสาวภัสนันท์ จารุกรสุกล	10,245,000	0.07
		นางสาววรรณกานต์ จารุกรสุกล	8,100,000	0.05
		นางมาลี จารุกรสุกล	7,451,500	0.02
		นายชัยชนะ จารุกรสกุล	450,088	0.00
		นายชัยธวัช จารุกรสกุล	12,145	0.00
		รวม	**177,969,833**	**1.19**
		รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	9,070,181,591	60.68
		ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	5,876,653,088	39.32
		รวมทั้งหมด	**14,946, 834,679**	**100.00**

หมายเหตุ [1] ผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ประกอบด้วย (1) นายสมยศ อนันตประยูร 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.00 (2) น.ส.จรีพร จารุกรสกุล 499,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.00 และ (3) น.ส.จารุวรรณ จารุกรสกุล จำนวน 1 หุ้น

[2] ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

ที่มา : รายงานประจำปี 2563 ของ WHA

รายชื่อกรรมการ : รายชื่อกรรมการของ WHA มีดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	รองประธานกรรมการ
3.	นาย วิวัฒน์ จิรัฐกาลสกุล	กรรมการ
4.	นางอัญชลี ชวนิชย์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ
5.	พลโท ปรัชญา เฉลิมวัฒน์	กรรมการอิสระ
6.	ดร. อภิชัย บุญธีรวร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
7.	นาง กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
8.	นายกำพล ปัญญาโกเมศ	กรรมการอิสระ
9.	นายอนุชิต อนุชิตานุกูล	กรรมการอิสระ
10.	นาย จักรกฤศภิ์ พาราพันธกุล	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
11.	นาย อัครพล พิเชษฐวณิชย์โชค	กรรมการอิสระ

ที่มา : SET ข้อมูล ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2564

รายชื่อผู้บริหาร : รายชื่อผู้บริหารของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มWHAREM / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี
2.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร
3.	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร
4.	นายไกรลักขณ์ อัศวฉัตรโรจน์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์
5.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
6.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย
7.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี
8.	นายณัฐพรรษ ตั้นบุญเอก	กกรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน

ที่มา : รายงานประจำปี 2563 ของ WHA

3. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHART

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม นโยบายการลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยมูลค่าในการเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อย่างไรก็ดี ราคาที่ WHART จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาวะตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน

(2) WHART อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากข้อ 1. ข้างต้น หาก WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) WHART อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ WHART โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- WHART ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
- แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

ทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก คือ (1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า และ (2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop) ซึ่งภายในโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าและ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า ได้มีการให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่ผู้เช่าบางราย รวมถึงการให้เช่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บสินค้าในคลังสินค้าและอาคารโรงงาน เช่น racks และ pallets ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของโครงการคลังสินค้าให้เช่าและ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลทรัพย์สินของ WHART สรุปดังนี้

สรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
	ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนครั้งแรก						
1	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพ	35-0-0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	35,092.97	-	-
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	74-2-67	สิทธิการเช่า	72,179.48	23,976.30	
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	65-0-21.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	59,835.00	50,641.04	-
	ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1						
4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	80,745.55	68,384.20	-
5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16	สิทธิการเช่า	61,204.00	26,472.05	
6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	32,986.00	-	-
	ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2						
7	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85	สิทธิการเช่า	62,105.25	50,143.60	2,378.90
8	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	95,110.00	59,986.30	1,350.00
	ทรัพย์สินที่ WHART รับโอนจาก WHAPF						
9	โครงการ Kao	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	42,310.44	-	-

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
10	โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M	ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81	สิทธิการเช่า	73,022.44	-	-
11	โครงการ DKSH บางปะอิน	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	36,000.00	-	-
12	โครงการ Ducati	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	20,285.00	-	-
13	โครงการ Healthcare	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	46-0-66	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	52,706.84	-	-
14	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) [1]	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5	สิทธิการเช่า	68,901.95	-	2,597.00
15	โครงการ DSG Phase 1 และ 2	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอและตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	55,372.40	-	-
16	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	38,565.00	-	-
	ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3						
17	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-0-46.25	สิทธิการเช่า	47,221.00	37,303.80	2,340.00
18	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-50.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	8,045.64	-	4,124.00
19	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	25-3-32.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	15,568.79	-	-

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
		ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง					
	ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3						
20	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 โปรเจค 1)	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-1-50	สิทธิการเช่า	14,084.00	9,100.00	4,858.00
21	โครงการ DSG WHASIL	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	39,607.00	-	8,964.00
22	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	86,223.61	-	-
23	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-3-0	สิทธิการเช่า	16,620.00	26,112.00	-
	ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4						
24	โครงการ DTS	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	5,431.00	-	-
25	โครงการ Roechling	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	9,977.00	-	-
26	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม.3 โปรเจค 1)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	16,152.44	10,000.00	2,983.29

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
27	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม.3 โปรเจค 2)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	73,049.00	61,482.00	-
28	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56-2-47.4	สิทธิการเช่า	50,628.00	-	-
	ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5						
29	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	19,599.00	-	3,055
30	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0	สิทธิการเช่า	44,783.00	-	-
31	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44-0-91.80	สิทธิการเช่า	64,407.00	-	-
	รวมทรัพย์สินทีลงทุนทั้งหมด		1,467-2-57.0		1,398,168.80	427,572.29	32,650.19

หมายเหตุ 1 อาคาร C และอาคาร M ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

- รายละเอียดทรัพย์สินของ WHART แต่ละโครงการ ดูเพิ่มเติมได้จากตารางสรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน ที่ปรากฏในบทสรุปสำหรับผู้บริหารของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ และแบบ 56-1 ปี 2563 ของ WHART ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ www.set.or.th เว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. www.sec.or.th และเว็บไซต์ WHART ที่ www.whareit.com

4. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสตีในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหน่วยทรัสต์จะว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าจ้างผู้บริหารสินทรัพย์ให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

5. รายชื่อผู้ถือหน่วยของ WHART

ณ วันที่ 22 มีนาคม 2564 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 2,776,997,063 หน่วย โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 22 มีนาคม 2564 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของ WHART ณ วันที่ 22 มีนาคม 2564

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	สำนักงานประกันสังคม	435,988,421	15.70
2.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	416,577,262	15.00
3.	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	136,958,288	4.93
4.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	107,922,166	3.89
5.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	97,315,691	3.50
6.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	96,206,041	3.46
7.	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	79,302,914	2.86
8.	ธนาคารออมสิน	77,612,006	2.79
9.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	69,715,671	2.51
10.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	64,577,855	2.33

ที่มา : www.set.or.th

6. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด สำหรับปี 2561 – 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART สำหรับปี 2561 – 2563 และไตรมาส 1 ปี 2564

WHART งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2561	2562	2563	31 มี.ค. 2564
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	30,593.97	35,846.21	40,218.45	40,157.03
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	1,130.71	1,174.49	13.82	13.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	139.66	279.58	1,576.75	1,852.88
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	351.82	367.64	244.85	219.72
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	266.40	314.95	347.48	342.46
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	85.47	88.26	61.65	42.92
สินทรัพย์อื่น	83.28	83.10	132.00	93.38
รวมสินทรัพย์	**32,651.32**	**38,154.23**	**42,595.00**	**42,722.20**
หนี้สิน				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	69.52	74.10	74.78	144.83
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	958.69	1,026.39	1,099.85	1,112.32
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	3,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	5,162.44	1,492.00	2,127.59	2,129.53
หุ้นกู้ - สุทธิ	4,195.81	7,993.35	7,996.24	4,996.90
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	669.07	666.08
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	155.21	92.45	129.03	61.01
หนี้สินอื่น	126.32	160.14	85.29	97.01
รวมหนี้สิน	**10,667.99**	**10,838.44**	**12,181.83**	**12,207.68**
สินทรัพย์สุทธิ	**21,983.33**	**27,315.79**	**30,413.17**	**30,514.52**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	21,624.47	26,517.24	29,084.08	29,084.08
กำไรสะสม	358.86	798.55	1,329.08	1,430.43
สินทรัพย์สุทธิ	**21,983.33**	**27,315.79**	**30,413.17**	**30,514.52**

WHART งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	2561	2562	2563	ม.ค.-มี.ค.2564
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	1,902.99	2,201.63	2,485.48	650.47
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	24.18	33.32	27.83	8.19
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	51.01	28.29	38.20	7.46
รายได้ดอกเบี้ย	1.75	0.58	4.45	1.13
รวมรายได้	**1,979.93**	**2,263.81**	**2,555.96**	**667.25**
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	93.50	92.43	54.26	5.68

WHART งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	2561	2562	2563	ม.ค.-มี.ค.2564
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	43.54	50.89	58.80	15.59
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	34.83	40.71	40.65	10.54
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.95	6.44	5.63	1.29
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	47.52	54.59	69.28	19.56
ค่าใช้จ่ายอื่น	110.48	128.27	202.74	45.50
รวมค่าใช้จ่าย	**335.82**	**373.34**	**431.35**	**98.17**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	**1,644.11**	**1,890.47**	**2,124.61**	**569.08**
ดอกเบี้ยจ่าย	334.42	342.50	293.89	74.49
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**1,309.69**	**1,547.97**	**1,830.72**	**494.60**
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	2.80	30.38	9.74	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	160.52	336.24	437.84	(61.42)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**163.32**	**366.62**	**447.58**	**(61.42)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	**1,473.01**	**1,914.59**	**2,278.30**	**433.18**

WHART งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	2561	2562	2563	ม.ค.-มี.ค. 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,494.71)	(2,917.33)	105.08	727.90
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,847.24	3,057.24	1,192.09	(451.78)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(647.47)**	**139.92**	**1,297.17**	**276.13**

WHART อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2561	2562	2563	31 มี.ค. 2564
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.78	10.69	10.95	10.99
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.66	0.75	0.82	0.16
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	28.66	24.86	26.12	23.70
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	32.67	28.41	28.60	28.57
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.49	0.40	0.40	0.40

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2561 – 2563 และไตรมาส 1 ปี 2564 WHART มีรายได้รวมจำนวน 1,979.93 ล้านบาท 2,263.81 ล้านบาท 2,555.96 ล้านบาท และ 667.25 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าจำนวน 1,902.99 ล้าน

บาท 2,201.63 ล้านบาท 2,485.48 ล้านบาท และ 650.47 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 96.11 ร้อยละ 97.25 ร้อยละ 97.24 และร้อยละ 97.49 ของรายได้รวมในแต่ละปี ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละปีนั้น ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในแต่ละปีของ WHART โดย WHART มีรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561 การเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 ขณะเดียวกัน WHART มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2561 – 2563 และไตรมาส 1 ปี 2564 จำนวน 335.82 ล้านบาท 373.34 ล้านบาท 431.35 ล้านบาท และ 98.17 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ของ WHART ดังนั้น WHART จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1,644.11 ล้านบาท 1,890.47 ล้านบาท 2,124.61 ล้านบาท และ 569.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดย WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2561 – 2563 และไตรมาส 1 ปี 2564 จำนวน 1,309.69 ล้านบาท 1,547.97 ล้านบาท 1,830.72 ล้านบาท และ 494.60 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 - 2563 WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 163.32 ล้านบาท 366.62 ล้านบาท และ 447.58 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2564 WHART มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 61.42 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวมีที่มาจากรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นหลัก ทำให้ WHART มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานระหว่างปี 2561 - 2563 และไตรมาส 1 ปี 2564 จำนวน 1,473.01 ล้านบาท 1,914.59 ล้านบาท 2,278.30 ล้านบาท และ 433.18 ล้านบาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และวันที่ 31 มีนาคม 2564 WHART มีสินทรัพย์รวมจำนวน 32,651.32 ล้านบาท 38,154.23 ล้านบาท 42,595.00 ล้านบาท และ 42,722.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรมจำนวน 30,593.97 ล้านบาท 35,846.21 ล้านบาท 40,218.45 ล้านบาท และ 40,157.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 93.70 ร้อยละ 93.95 ร้อยละ 94.42 และร้อยละ 94.00 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ เงินลงทุนตามราคายุติธรรมของ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24 โครงการ 29 โครงการ และ 32 โครงการ ตามลำดับจากการลงทุนเพิ่มเติม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และวันที่ 31 มีนาคม 2564 WHART มีหนี้สินรวมจำนวน 10,667.99 ล้านบาท 10,838.44 ล้านบาท 12,181.83 ล้านบาท และ 12,207.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 5,162.44 ล้านบาท 1,492.00 ล้านบาท 2,127.59 ล้านบาท และ 5,129.53 ล้านบาท ในแต่ละปีตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 48.39 ร้อยละ 13.77 ร้อยละ 17.47 และร้อยละ 42.02 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ โดยในปี 2561 -2563 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 WHART มีการหุ้นกู้สุทธิ 4,195.81 ล้านบาท 7,993.35 ล้านบาท 7,996.24 ล้านบาท และ 4,996.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.33 ร้อยละ 73.75 ร้อยละ 65.64 และร้อยละ 40.93 ของหนี้สินรวม

WHART มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 และวันที่ 31 มีนาคม 2564 จำนวน 21,983.33 ล้านบาท 27,315.79 ล้านบาท 30,413.17 ล้านบาท และ 30,514.52 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 21,624.47 ล้านบาท 26,517.24 ล้านบาท 29,084.08 ล้านบาท และ 29,084.08 ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.37 ร้อยละ 97.08 ร้อยละ 95.63 และร้อยละ 95.31 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสม

จำนวน 358.86 ล้านบาท 798.55 ล้านบาท 1,329.08 ล้านบาท และ 1,430.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.63 ร้อยละ 2.92 ร้อยละ 4.37 และร้อยละ 4.69 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2561 WHART มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิลดลงจำนวน 647.47 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2562 - 2563 และไตรมาส 1 ปี 2564 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 139.92 ล้านบาท 1,297.17 ล้านบาท และ 276.13 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2561 - 2562 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,494.71 ล้านบาท และ 2,917.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,490.97 ล้านบาท และ 4,917.51 ล้านบาท ตามลำดับ และซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิจากการขายจำนวน 774.93 ล้านบาท และ 11.89 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่มีรายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดหลักได้แก่ เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 76.25 ล้านบาท และ 67.70 ล้านบาท ในปี 2561 - 2562 ตามลำดับ โดยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 334.42 ล้านบาท และ 342.50 ล้านบาท ตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายจำนวน 98.50 ล้านบาท และ 116.85 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2563 มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 105.08 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 2,278.30 ล้านบาท การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิจำนวน 1,144.51 ล้านบาท และการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,284.45 ล้านบาท ทั้งนี้ ไตรมาส 1 ปี 2563 WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 727.90 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 433.18 ล้านบาท และรายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดหลักได้แก่ ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 74.48 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 70.05 ล้านบาท

ขณะเดียวกัน สำหรับปี 2561 - 2563 WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,847.24 ล้านบาท 3,057.24 ล้านบาท และ 1,192.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 - 2563 WHART มีเงินสดรับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 2,930.11 ล้านบาท 5,113.13 ล้านบาท และ 2,735.12 ล้านบบาท ตามลำดับ เงินจากการออกหุ้นกู้ในปี 2561 – 2562 จำนวน 4,200.00 ล้านบาท และ 3,800 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 ไม่มีเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ในขณะที่มีการจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิในปี 2561 - 2562 จำนวน 2,447.70 ล้านบาท และ 3,744.80 ล้านบาท โดยในปี 2563 มีการรับเงินจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิเท่ากับ 640.00 ล้านบาท ทั้งนี้ มีการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์ และจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 1,519.12 ล้านบาท 1,695.25 ล้านบาท และ 1,864.00 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 WHART มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 451.78 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 331.82 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 74.56 ล้านบาท

7. สภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนใน WHART มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้า ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของ WHART จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาวะภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เศรษฐกิจไทยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

(%YoY)	2562	2563			2564(f)
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.3	-6.1	-6.4	-4.2	2.5 - 3.5
การลงทุนรวม[1/]	2.0	-4.8	-2.6	-2.5	5.7
ภาคเอกชน	2.7	-8.4	-10.6	-3.3	3.8
ภาครัฐ	0.1	5.7	17.6	0.6	10.7
การบริโภคภาคเอกชน	4.0	-1.0	-0.6	0.9	2.0
การอุปโภคภาครัฐบาล	1.7	0.8	2.5	1.9	5.1
มูลค่าการส่งออกสินค้า[2/]	-3.3	-6.6	-8.2	-1.5	5.8
ปริมาณ[2/]	-3.7	-5.9	-7.6	-1.6	3.8
มูลค่าการนำเข้าสินค้า[2/]	-5.6	-13.5	-19.4	-5.9	6.5
ปริมาณ[2/]	-5.7	-11.8	-18.1	-5.5	4.0
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	7.0	3.3	5.3	-0.8	2.3
เงินเฟ้อ	0.7	-0.8	-0.7	-0.4	1.0 - 2.0

หมายเหตุ: [1/] การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
[2/] ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไตรมาสที่ 4/2563 ของ NESDC ฉบับวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564

จากตารางข้างต้น แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญประกอบด้วย

(1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก

(2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ

(3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ

(4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ.จะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

ตลาดคลังสินค้าให้เช่า ปี 2563

- อุปทานคลังสินค้า

ข้อมูลจากรายงานประจำปี 2563 ของ WHART ระบุว่า ณ ปลายปี 2563 อุปทานคลังสินค้ามีจำนวนทั้งสิ้น 5,829,123 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.69 จากปี 2562 ที่มีอุปทานคลังสินค้าจำนวน 5,676,339 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ 152,784 ตาราง ทั้งนี้

อุปทานคลังสินค้าในปี 2563 ส่วนใหญ่ร้อยละ 32.9 อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพ ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี ซึ่งเป็นศูนย์การผลิตสินค้าหรือบริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศและนอกประเทศ และเป็นจังหวัดที่มีความสะดวกในการขนส่งทางบกและทางน้ำ เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ รองลงมา ได้แก่ อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.9 ของอุปทานทั้งหมด เนื่องจากจังหวัดชลบุรีเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหาร และภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง เช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) และลำดับที่สาม ได้แก่ อุปทานคลังสินค้าจังหวัดพระนครศรีอยุธยา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.3 ของอุปทานทั้งหมด เนื่องจากตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังกรุงเทพฯ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีกและเพื่อการบริโภคภายในประเทศ ลำดับที่ 4 และ 5 ได้แก่ อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทราและกรุงเทพฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.6 และร้อยละ 6.0 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

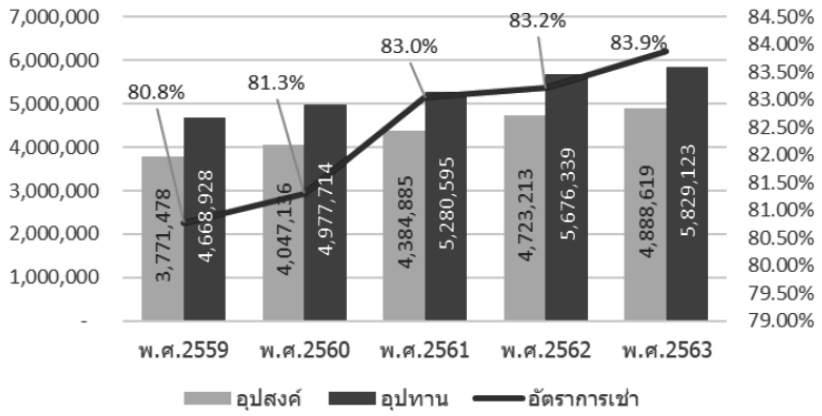
อุปทานคลังสินค้าปี 2563 แยกตามที่ตั้ง

จังหวัด	อุปทาน (ตร.ม.)	ร้อยละ
สมุทรปราการ	1,916,549.0	32.9%
ชลบุรี	1,391,006.0	23.9%
พระนครศรีอยุธยา	776,141.0	13.3%
ฉะเชิงเทรา	561,020.0	9.6%
กรุงเทพฯ	351,467.0	6.0%
ระยอง	229,033.0	3.9%
ปทุมธานี	152,248.0	2.6%
ขอนแก่น	139,902.0	2.4%

จังหวัด	อุปทาน (ตร.ม.)	ร้อยละ
ลำพูน	112,000.0	1.9%
ปราจีนบุรี	60,020.0	1.0%
สระบุรี	47,615.0	0.8%
สุราษฎร์ธานี	47,231.0	0.8%
สมุทรสาคร	41,771.0	0.7%
นนทบุรี	3,120.0	0.1%
รวม	5,829,123	100.0%

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2563 ของ WHART

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราเช่าคลังสินค้าปี 2559 – 2563



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2563 ของ WHART

- <u>อุปสงค์คลังสินค้า</u>

ณ ปลายปี 2563 มีจำนวนพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่า ประมาณ 4,888,619 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,829,123 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ประมาณ 165,406 ตารางเมตร โดยอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 83.9 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 83.2 ทั้งนี้ พื้นที่ที่มีอัตราเช่าสูงสุดในปี 2561 คือ กรุงเทพฯ มีอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 93.6 รองลงมา คือ จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและปทุมธานี ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 88.4 และร้อยละ 87.7 ตามลำดับ สำหรับจังหวัดสมุทรปราการ และชลบุรี ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม สนามบิน หรือท่าเรือน้ำลึก ส่งผลให้มีจำนวนอุปทานในพื้นที่สูงกว่าพื้นที่อื่น พบว่า มีอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 86.1 และร้อยละ 80.7 ตามลำดับ

อุปสงค์ และอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าปี 2563 จำแนกตามจังหวัด

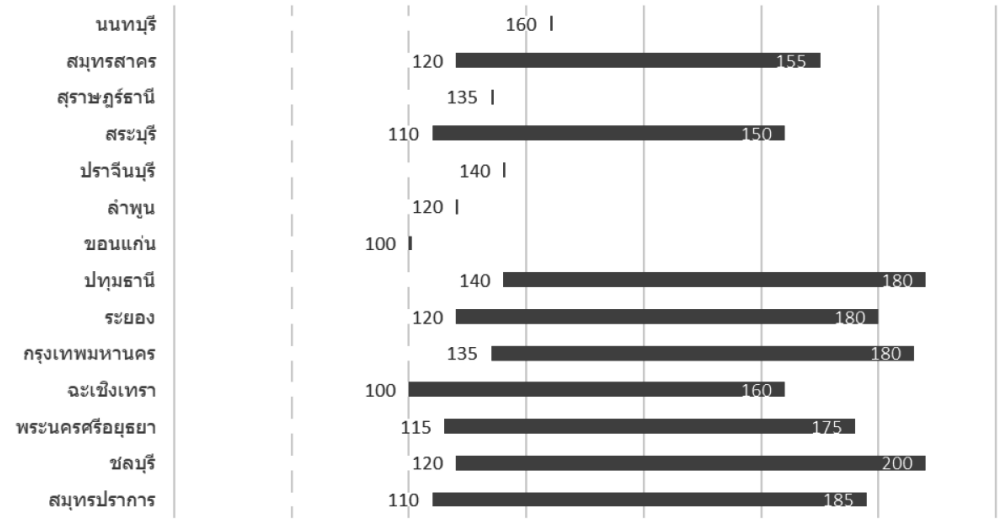
จังหวัด	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	1,650,525.3	86.1%
ชลบุรี	1,122,058.3	80.7%
พระนครศรีอยุธยา	686,437.7	88.4%
ฉะเชิงเทรา	426,457.4	76.0%
กรุงเทพฯ	329,067.0	93.6%
ระยอง	180,882.0	79.0%
ปทุมธานี	133,567.6	87.7%
ขอนแก่น	139,902.0	100.0%

จังหวัด	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
ลำพูน	51,692.3	46.2%
ปราจีนบุรี	60,020.0	100.0%
สระบุรี	23,036.0	48.4%
สุราษฎร์ธานี	47,231.0	100.0%
สมุทรสาคร	36,346.0	87.0%
นนทบุรี	1,396.0	44.7%
รวม	**4,888,619**	

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2563 ของ WHART

ด้านราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นแปรผันตามหลายปัจจัย เช่น สถานที่ตั้ง สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณลักษณะพิเศษ ทั้งนี้ ณ ปลายปี 2563 ราคาค่าเช่าคลังสินค้าสูงสุด อยู่ที่จังหวัดชลบุรี โดยมีราคาเช่าสูงสุด 200 บาทต่อตารางเมตร รองลงมา คือ จังหวัดสมุทรปราการ มีราคาค่าเช่าสูงสุด 185 บาทต่อตารางเมตร ส่วนจังหวัดระยอง และฉะเชิงเทรา ซึ่งตั้งอยู่บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก มีราคาสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร และ160 บาทต่อตารางเมตร

ค่าเช่าคลังสินค้าปี 2563 แยกรายจังหวัด



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2563 ของ WHART

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าและแนวโน้มในช่วงปี 2563-2564 มีแนวโน้มทรงตัว แม้ความต้องการเช่าพื้นที่ในช่วงก่อนเหตุการณ์โควิด-19 จะขยายตัวต่อเนื่องตามการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และ ภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ แต่ด้วยสถานการณ์โรคระบาดในปัจจุบันทำให้ภาคการลงทุนจากต่างประเทศมีการชะลอตัวล่าช้าลง ประกอบกับมีการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาจส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้าในบางพื้นที่มีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือ ลดลงเล็กน้อยจนกว่าสถานการณ์โรคระบาดในปัจจุบันและภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น อย่างไรก็ดี ปัจจัยที่จะสนับสนุนธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตมีดังนี้

- การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตในบางประเภท เช่น ธุรกิจยานยนต์
- ความสำเร็จของวัคซีนโควิด-19 จะมีส่วนช่วยคลี่คลายสถานการณ์ปัจจุบันให้ปรับตัวดีขึ้น และคาดว่าจะช่วยกระตุ้นเงินการลงทุนเข้ามายังภาคอุตสาหกรรม
- โครงการในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยหากโครงการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ จะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ครบวงจร ซึ่งอาจดึงดูดให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตามแนวชายแดนและพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง
- การร่วมทุนทางการค้ากับบริษัทข้ามชาติหรือบริษัทไทยขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นช่องทางในการเสริมความแข็งแกร่งทางธุรกิจ

ทั้งนี้ ด้านการลงทุนธุรกิจพื้นที่ให้เช่าของคลังสินค้าสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการเข้ามาขยายการลงทุนคลังสินค้าของผู้ประกอบการขนาดใหญ่จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรม โดยผู้ประกอบการคลังสินค้าแบบดั้งเดิมบางกลุ่มอาจมีความเสี่ยงต่อการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดจากพฤติกรรมของผู้เช่าใช้คลังสินค้าที่มีแนวโน้มต้องการบริการเสริมอื่นๆ ในลักษณะที่ครบวงจรมากขึ้น นอกเหนือจากการเช่าพื้นที่เพื่อเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัว โดยอาจต้องหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง และลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการรับรู้รายได้ในระยะยาว

เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62

ในการเข้าลงทุนในโครงการวังน้อย 62 นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

1. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

SCA และ SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ SEAI และ SCA จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 26 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2565) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย SCA และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62 โดย SCA

ผลการประเมินโครงการวังน้อย 62 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SCA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

- ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

SCA ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่เช่า และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

สำหรับพื้นที่คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (อาคาร A และ B) SCA ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปี โดยมีอัตราการชดเชยรายได้ในอัตรา 150 บาท/ตร.ม./เดือน

- <u>ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า</u>

SCA ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นเวลาประมาณ 25 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ตามเงื่อนไขในสัญญาที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA

(ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามร่างสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์ กับ WHA และสัญญาแบ่งเช่าที่ดินระหว่าง WHA กับเจ้าของที่ดิน
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SCA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสภาวะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการ คือ 26 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 2.86
- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 6.50 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 9.36 ซึ่ง SCA ใช้อัตราคิดลดในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการวังน้อย 62 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **<u>มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565) ประเมินโดย SCA เท่ากับ 501.11 ล้านบาท</u>**

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62 โดย SEAI

ผลการประเมินโครงการวังน้อย 62 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

- ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

SEAI ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร และสาธารณูปโภค เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

สำหรับพื้นที่คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (อาคาร A และ B) SCA ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปี โดยมีอัตราการชดเชยรายได้ในอัตรา 150 บาท/ ตร.ม./ เดือน

- ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า

SEAI ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นเวลาประมาณ 25 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ตามเงื่อนไขในสัญญาที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA

(ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 จนถึงปี 2588 และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 90.00 ในปี 2589 - 2590

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามร่างสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์ กับ WHA และสัญญาแบ่งเช่าที่ดินระหว่าง WHA กับเจ้าของที่ดิน
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SEAI พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสภาวะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการวังน้อย 62 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 500.90 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62 จัดทำโดย SCA และ SEAI

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62
ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย SCA และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565)	
	ราคาประเมินโดย SCA	ราคาประเมินโดย SEAI
○ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 26-3-18.0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 26 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตารางเมตร ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการ	501.11 ล้านบาท	500.90 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62 ณ วันที่ SCA และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 405.33 ล้านบาท และ 392.57 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการวังน้อย 62 ที่จัดทำโดย SCA และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า

เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3

ในการเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

1. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

SCA และ SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี 5 เดือน โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2565) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย SCA และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดย SCA

ผลการประเมินโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SCA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SCA ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่เช่า และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

(ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามร่างสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ WHA
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SCA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสภาวะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการ คือ 30 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 2.90
- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 6.50 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 9.40 ซึ่ง SCA ใช้อัตราคิดลดในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565) ประเมินโดย SCA เท่ากับ 728.99 ล้านบาท**

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดย SEAI

ผลการประเมินโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SEAI ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร และสาธารณูปโภค เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลดตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

(ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามร่างสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ WHA
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SEAI พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสภาวะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 719.00 ล้านบาท**

<u>สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 จัดทำโดย SCA และ SEAI</u>

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย SCA และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565)	
	ราคาประเมินโดย SCA	ราคาประเมินโดย SEAI
○ สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 31-1-35.5 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) ○ สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 29 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการ	728.99 ล้านบาท	719.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ณ วันที่ SCA และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 630.82 ล้านบาท และ 699.25 ล้านบาท ตามลำดับ

<u>ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ</u>

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ที่จัดทำโดย SEAI และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า

เอกสารแนบ 4 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park

ในการเข้าลงทุนในโครงการ E-Commerce Park นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

1. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (SCA) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท เซ้าท์อีสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (SEAI) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

SCA และ SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 60 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2565) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย SCA และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park โดย SCA

ผลการประเมินโครงการ E-Commerce Park ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SCA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SCA ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่เช่า และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

(ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เป็นดังนี้

หลังหมดสัญญาเช่า – ปีที่ 50: เท่ากับร้อยละ 95.00

ปีที่ 51 - 53: เท่ากับร้อยละ 91.00

ปีที่ 54 - 56: เท่ากับร้อยละ 87.00

ปีที่ 57 - 60: เท่ากับร้อยละ 82.00

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ WHAVH

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SCA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสภาวะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.00 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล 50 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 1 เมษายน 2564 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 3.04 ตามลำดับ
- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 6.00 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 9.04 ซึ่ง SCA ใช้อัตราคิดลดในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 9.00

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ E-Commerce Park โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565) ประเมินโดย SCA เท่ากับ 3,825.30 ล้านบาท**

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park โดย SEAI

ผลการประเมินโครงการ E-Commerce Park ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(จ) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SEAI ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร และสาธารณูปโภค เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

(ฉ) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 จนถึงปี 2608 และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 90.00 ตั้งแต่ปี 2609 จนสิ้นสุดประมาณการ

(ช) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ กับ WHAVH

(ซ) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SEAI พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสภาวะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.00

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ E-Commerce Park โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 3,877.00 ล้านบาท**

<u>สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park จัดทำโดย SCA และ SEAI</u>

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park
ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย SCA และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2565)	
	ราคาประเมินโดย SCA	ราคาประเมินโดย SEAI
○ สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137-2-92.7 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี (พร้อมสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี) นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี (พร้อมสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี) นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2565) ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการ	3,825.30 ล้านบาท	3,877.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park ณ วันที่ SCA และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 2,582.53 ล้านบาท และ 2,537.61 ล้านบาท ตามลำดับ

<u>ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ</u>

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ E-Commerce Park ที่จัดทำโดย SCA และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า

ความเห็นของทรัสตี

ที่ ธห.อ. 640508

13 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

เรื่อง ความเห็นของทรัสตีประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ("**กองทรัสต์ WHART**") ได้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจะมีขึ้นในวันที่ 14 มิถุนายน 2564 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 9 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้แล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("**ทรัสตี**") ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ WHART จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับวาระที่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ทรัสตีได้พิจารณารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสตีขอแจ้งให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยทรัสตีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 2 นี้ ดังต่อไปนี้

1. ทรัสตีพบว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน (**"ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม"**) จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHAVH") (รวมเรียกว่า **"บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน"**) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในราคาไม่เกิน 5,549,720,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA E-Commerce Park กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จำนวนไม่เกิน 5,549,720,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าร้อยละ 10 ของราคาประเมินทรัพย์สินที่ต่ำที่สุดจากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย ด้วยวิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้มีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว

ทรัสตีมีความเห็นว่า การได้มาของราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี ทรัสตีขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณารายละเอียด

KAsset Contact Center 02-6733888
www.kasikornbank.com
บริการทุกระดับประทับใจ
หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย

สมมติฐานการประเมินราคา รวมทั้งเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นไว้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้โดยละเอียดอีกครั้งตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ก่อนการลงมติ

2. ทางทรัสตีขอเรียนแจ้งให้ทราบว่า จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการดำเนินการนั้น พบว่ายังคงมีประเด็นทางกฎหมายที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการเพิ่มเติมให้ครบถ้วนแล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งได้กำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในการเข้าลงทุน และประเด็นทางกฎหมายที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนแล้ว เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้มีการตกลงกันไว้ ดังมีรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของเอกสารฉบับนี้ (*ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย*) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้นได้มีการดำเนินการต่าง ๆ ตามเงื่อนไขในการเข้าลงทุนจนครบถ้วนก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งติดตามเพื่อให้บุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าดำเนินการตามเงื่อนไขข้อกำหนดต่าง ๆ ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ครบถ้วนต่อไป

3. ทรัสตีพบว่ากองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) โดยจะแบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง แบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง และเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จาก WHA โดยสำหรับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งนั้น WHA มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว แต่ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และบริษัท พัชรกานดา จำกัด ซึ่งนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และบริษัท พัชรกานดา จำกัด ได้ให้ WHA เช่าที่ดินดังกล่าวระยะยาว และสำหรับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองนั้น WHA มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเช่นกัน แต่ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ ซึ่งคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ได้ให้บริษัทในกลุ่มกล่าวคือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เช่าที่ดินดังกล่าวระยะยาว และบริษัท ปทุมผล จำกัด ได้ให้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวระยะยาวแก่ WHA ซึ่งเป็นการเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง (**"สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง"**) โดยที่ WHA ซึ่งเป็นผู้ก่อสร้างอาคารและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จะนำอาคารดังกล่าวออกให้กองทรัสต์ WHART เช่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8.1.1 วรรคสอง (7) กำหนดว่า *"ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครองครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า*

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น"

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ บริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA ภายใต้เงื่อนไขว่า นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ และ WHA และระหว่าง บริษัท พัชรกานดา จำกัดและ WHA และระหว่างคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปี (หากมี)) ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลทันทีเมื่อกองทรัสต์ WHART บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะเข้าสวมสิทธิ (Partial Step-in) เป็นผู้เช่าโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ในกรณีที่ WHA และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะต้องเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวก่อนหรือภายในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ทรัสตีมีความเห็นว่าการจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี ทรัสตีขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 อีกครั้งก่อนการลงมติ

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 6 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6

ทรัสตีได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

เนื่องจากตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีข้อกำหนดตามข้อ 17.1.1 ซึ่งกำหนดให้ "*การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และ อัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี*" ประกอบกับข้อ 27 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า "*ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ในอัตราไม่เกิน ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์*" ดังนั้น ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยที่ข้อ 29 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดว่า "*ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน แล้วแต่กรณีด้วย*" นอกจากนี้ ข้อ 28 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ว่า "*ภายใต้บังคับข้อ 27 และข้อ 29 ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ หรือบริษัทย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น ผู้ได้รับอนุญาตต้องแบ่งแยกหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลดังกล่าวออกจากหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปไว้อย่างชัดเจน และเปิดเผยประเภทบุคคลดังกล่าวรวมถึงจำนวนที่จะจัดสรรไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน*"

ทั้งนี้ ทรัสตีได้พิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสตีขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 เพื่อประกอบการพิจารณา

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีข้อกำหนดตามข้อ 17.1.1 ดังที่กล่าวข้างต้น ทรัสตีได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสตีขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 5.1 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มี

การจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2564 เพื่อประกอบการพิจารณา

แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีข้อกำหนดตามข้อ 17.1.1 ดังที่กล่าวข้างต้น ทรัสตีได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมตินี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 5,764,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ทรัสตีขอแจ้งให้ทราบว่าการกู้ยืมเงินและอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตามวาระที่ 6 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัตินี้ เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ในการนี้ ทรัสตีเห็นว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมทั้งการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ทรัสตีเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งอาจมีการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินนี้เมื่อรวมกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินและหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ทั้งนี้ ณ วันที่ 29 มกราคม

2564 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสตีเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

ทรัสตีขอแจ้งให้ทราบว่าการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 11,000,000,000 บาท (รวมวงเงินหุ้นกู้เดิมแล้ว) ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอ เนื่องจากวงเงินหุ้นกู้ปัจจุบัน จำนวน 8,000,000,000 บาท ที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติไว้ กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้เต็มวงเงินดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์จึงมีความจำเป็นต้องมีวงเงินสำหรับการออกหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่ และรองรับการขยายธุรกิจของกองทรัสต์ และ เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในการออกหุ้นกู้ หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอ ทรัสตีได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือ กฎหมาย หรือ ประกาศใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการในการจัดสรรหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายภายใต้กรอบของกฎหมายที่อนุญาตให้ดำเนินได้

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มีการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติ ทรัสตีจะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมต่อไป

โดยหากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสตีในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564 นี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)

ในฐานะทรัสตีของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

KAsset Contact Center 02-6733888
www.kasikornbank.com
บริการทุกระดับประทับใจ
หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย

เอกสารแนบ

ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย

กลุ่มที่ 1 ประเด็นทางกฎหมายที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. <u>ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และ/หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร</u>

    1.1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

    จากการตรวจสอบ พบว่าอาคาร A ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

2. <u>ทางเข้าออกโครงการ</u>

    2.1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

    ทางเข้าออกของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3) จะต้องผ่านที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนเพื่อเป็นทางเข้าออกโครงการสู่ทางสาธารณประโยชน์ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ และจะต้องได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเชื่อมทางเข้าออกกับทางสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ WHA กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบใบอนุญาตให้ก่อสร้างเชื่อมทางเข้าออก และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

กลุ่มที่ 2 ประเด็นทางกฎหมายที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการให้แก่กองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. <u>ทางเข้าออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน</u>

1.1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3)

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนเพื่อเป็นทางเข้าออกโครงการสู่ทางสาธารณประโยชน์ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของนางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ ดังนี้ WHA จะดำเนินการเจรจาให้ นางนภาพร สุรเดชวิบูลย์ บริษัท พัชรกานดา จำกัด และคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกในวันเดียวกันกับวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.2. โครงการ WHA E-Commerce Park

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนเพื่อเป็นทางเข้าออกโครงการสู่ทางสาธารณประโยชน์ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAVH ดังนั้น WHAVH ตกลงให้สิทธิกองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนของ WHAVH ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park สู่ทางสาธารณประโยชน์ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ WHA E-Commerce Park และ/หรือ ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ในวันเดียวกันกับวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โปรดส่งแบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 หรือส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ QR Code พร้อมทั้งเอกสารยืนยันตัวตนตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้มายังบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“**กองทรัสต์ WHART**") **ภายในวันที่ 7 มิถุนายน 2564** โดยเมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 แล้ว ผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุม กล่าวคือ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ("**ผู้ให้บริการ**") จะจัดส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และคู่มือการเข้าใช้งานระบบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แจ้งข้างต้น เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุม

- **การแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะเข้าร่วมประชุม โดยสามารถแจ้งได้ด้วยวิธีส่งข้อมูล ดังนี้ (1) ทาง**อีเมลหรือไปรษณีย์** หรือ (2) ทาง**เว็บไซต์ หรือ QR Code**

โดยมีรายละเอียดวิธีการแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ดังต่อไปนี้

1. **แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม ด้วยวิธีส่งข้อมูลทางอีเมลหรือไปรษณีย์**

1.1 โปรดกรอกเอกสารแบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยขอให้ท่านระบุอีเมล และหมายเลขโทรศัพท์มือถือของท่านให้ชัดเจน สำหรับใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม

1.2 แนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน เพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ดังนี้

(ก) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลธรรมดา

- กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
  - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
  - หนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
  - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

(ข) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นนิติบุคคล

- กรณีผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

<u>กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u>

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลฉบับล่าสุดที่ออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

<u>กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ</u>

- สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

- กรณีที่มีการมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะ เข้าร่วมประชุมแทนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

<u>กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u>

- หนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 13</u> กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลฉบับล่าสุดที่ออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลฉบับล่าสุดที่ออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ออกหนังสือ) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการที่ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ หรือสำเนาหนังสือเดินทางของกรรมการที่ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ (ในกรณีกรรมการเป็นชาวต่างประเทศ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการท่านดังกล่าว

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

<u>กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ</u>

- หนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 13</u> กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลฉบับล่าสุดที่ออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการที่ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ หรือสำเนาหนังสือเดินทางของกรรมการที่ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ (ในกรณีกรรมการเป็นชาวต่างประเทศ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยกรรมการท่านดังกล่าว
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

<u>หมายเหตุ:</u> เอกสารใดที่มิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาไทย หรือ ภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ในกรณีนิติบุคคล) ลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปลกรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทย หรือ ภาษาอังกฤษ

1.3 จัดส่งเอกสารใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E- EGM) ตามข้อ 1.1 และสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน พร้อมเอกสารประกอบต่าง ๆ ตามข้อ 1.2 โดยจัดส่งมาให้บริษัทฯ **<u>ภายในวันที่ 7 มิถุนายน 2564</u>** ผ่านช่องทาง ดังนี้

(ก) ทางอีเมล : whart@wha-rem.co.th หรือ

(ข) ทางไปรษณีย์: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206
หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ 10540

2. **<u>แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม ด้วยวิธีส่งข้อมูลทางเว็บไซต์ หรือ QR Code</u>**

2.1 แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมฯ ผ่าน Web Browser : Chrome โดยเข้าไปที่

Scan QR Code	เข้าไปที่ Link
	https://whart.thekoble.com/egm/emeeting/index/1

2.2 กรอกข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ก) เลขที่บัญชีผู้ถือหลักทรัพย์

(ข) ชื่อ (ไม่ต้องระบุคำนำหน้า) หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นนิติบุคคล ไม่ต้องกรอกข้อมูลในช่องนี้

(ค) นามสกุล (กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นนิติบุคคล ให้ใส่ชื่อนิติบุคคลในช่องนามสกุล)

(ง) เลขบัตรประจำตัวประชาชน

(จ) แนบไฟล์หนังสือรับรองบริษัท (กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นนิติบุคคล)

(ฉ) เลือกยอมรับเงื่อนไข และยินยอมให้เข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล

(ช) กด “ยืนยัน”

2.3 ตรวจสอบชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และจำนวนหน่วยทรัสต์ หากถูกต้องกรุณากรอกข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ก) ชื่อ-นามสกุล (ภาษาอังกฤษ)

(ข) อีเมลเพื่อรับ Link สำหรับเข้าร่วมประชุม

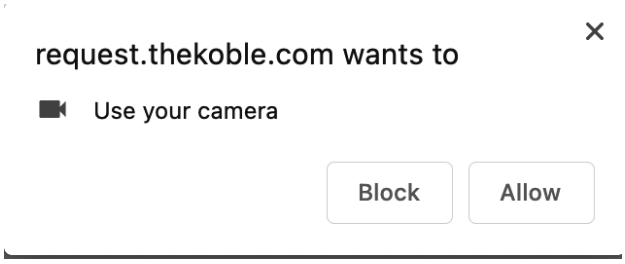
(ค) เบอร์โทรศัพท์มือถือ

(ง) เลือกประเภทการเข้าร่วมประชุม

- เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่าน E-EGM
- มอบฉันทะให้บุคคลทั่วไปเข้าร่วมประชุม ผ่าน E-EGM
- มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ

2.4 กด “ถัดไป”

- กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง
  - บันทึกรูปถ่ายผู้ถือหน่วยทรัสต์
    1) กดอนุญาตยอมรับให้เว็บไซต์เข้าถึงกล้องถ่ายรูป กดยอมรับ (Allow)



  - ถ่ายรูปบัตรประจำตัวประชาชนเต็มใบ
    1) กด “ถ่ายภาพ”
    2) กด “บันทึก”
    3) กรณีที่ต้องการถ่ายอีกครั้ง กรุณากดปุ่ม “ลองใหม่”
  - ถ่ายรูปผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมถือบัตรประจำตัวประชาชน (ตามรูปตัวอย่างที่ปรากฏ)
    1) กด “ถ่ายภาพ”
    2) กด “บันทึก”
    3) กรณีที่ต้องการถ่ายอีกครั้ง กรุณากดปุ่ม “ลองใหม่”
    4) กด “ถัดไป”
    5) ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหน่วยทรัสต์อีกครั้ง
    6) กด “เสร็จสิ้น”
- กรณีมอบฉันทะให้บุคคลทั่วไปเข้าร่วมประชุม ผ่าน E-EGM
  - บันทึกรูปถ่ายข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ (เหมือนกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง)
  - บันทึกข้อมูลผู้รับมอบฉันทะและแนบเอกสารประกอบ
    1) ชื่อ-นามสกุล ของผู้รับมอบฉันทะ (ภาษาไทย)
    2) ชื่อ-นามสกุล ของผู้รับมอบฉันทะ (ภาษาอังกฤษ)
    3) แนบไฟล์สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ ตามที่กำหนดในข้อ 1.2
    4) แนบไฟล์หนังสือมอบฉันทะที่มีการกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อครบถ้วน
    5) กด “ถัดไป”
    6) ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหน่วยทรัสต์อีกครั้ง
    7) กด “เสร็จสิ้น”

- กรณีมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ
    - บันทึกรูปถ่ายข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ (เหมือนกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง)
    - แนบแบบฟอร์มมอบฉันทะ ที่กรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อครบถ้วน
        1) กด “ถัดไป”
        2) ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหน่วยทรัสต์อีกครั้ง
        3) กด “เสร็จสิ้น

หมายเหตุ : ระบบรับแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม จะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 28 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 7 มิถุนายน 2564

กรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทย หรือ ภาษาอังกฤษ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องแสดงเอกสารคำแปลฉบับภาษาอังกฤษ ซึ่งลงนามรับรองคำแปล โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ โดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ในกรณีเป็นนิติบุคคล)

3. **กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ**

หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คือ นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 โดยรายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 โดยสามารถส่งหนังสือมอบฉันทะ พร้อมสำเนาหลักฐานแสดงตัวตนตามที่กำหนดในข้อ 1.2 ให้บริษัทฯ **ภายในวันที่ 7 มิถุนายน 2564** ผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

(ก) ทางอีเมล : whart@wha-rem.co.th หรือ

(ข) ทางไปรษณีย์: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206
หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ 10540

หมายเหตุ : กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุการลงคะแนนเสียงแต่ละวาระ กรรมการอิสระจะลงคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุมาในหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (หรือ คัดค้าน (แล้วแต่กรณี)) หรืองดออกเสียง เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้นไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ (เว้นแต่เป็นการลงคะแนนเสียงของคัสโตเดียน)

4. **<u>กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์</u>**

กรุณานำส่งข้อมูลต่อไปนี้

4.1 หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ปรากฏตาม<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 13</u> โดยกรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมปิดอากรแสตมป์ 20 บาท

4.2 หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของคัสโตเดียน (Custodian) และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลของ คัสโตเดียน (Custodian) หรือผู้รับมอบอำนาจ พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และหนังสือมอบอำนาจ (ในกรณีผู้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องเป็นผู้รับมอบอำนาจ)

4.3 หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

4.4 หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

4.5 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ของผู้รับมอบฉันทะพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

4.6 จัดส่งข้อมูล ผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

(ก) ทางอีเมล : whart@wha-rem.co.th หรือ

(ข) ทางไปรษณีย์: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206
หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ 10540

- **<u>การเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)</u>**

1. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมและได้รับการตรวจสอบครบถ้วนแล้ว ท่านจะได้รับอีเมล จำนวน 2 ฉบับจากทางผู้ให้บริการ ซึ่งจะจัดส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และคู่มือการเข้าใช้งานระบบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แจ้ง เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุม กรณีที่ยังไม่ได้รับอีเมล ดังกล่าวภายในวันที่ 12 มิถุนายน 2564 ให้ติดต่อบริษัทฯ โดยทันที
2. การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สามารถใช้ได้กับคอมพิวเตอร์ / โน๊ตบุ๊ค (Notebook) / แท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือผ่าน Web Browser : Chrome ด้วยอินเตอร์เน็ตความเร็ว 4G หรืออินเตอร์เน็ตบ้านพื้นฐาน

   หมายเหตุ : กรณีเข้าร่วมประชุมผ่านทางแท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือ <u>จะต้องติดตั้งโปรแกรม Zoom Cloud Meeting ก่อนเข้าร่วมประชุม</u> ซึ่งสามารถ download ได้ดังนี้

ระบบ iOS	ระบบ Android
	
https://apps.apple.com/th/app/zoom-cloud-meetings/id546505307	https://play.google.com/store/apps/details?id=us.zoom.videomeetings

3. ระบบจะเปิดให้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 60 นาที ก่อนเริ่มการประชุม อย่างไรก็ตาม การถ่ายทอดสดจะเริ่มเมื่อถึงเวลาประชุมเท่านั้น
4. การเข้าสู่ระบบผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องใช้ข้อมูลเลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเลขที่บัตรประชาชนของผู้ถือหน่วยทรัสต์
5. การลงคะแนนผ่านระบบ E-Voting ท่านจะสามารถลงคะแนนแต่ละวาระ โดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (หรือ คัดค้าน (แล้วแต่กรณี)) หรืองดออกเสียง อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น กรณีที่ไม่ได้ลงคะแนนในวาระใด ระบบจะถือว่าท่านลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วยโดยทันที (ใช้วิธีการนับคะแนนโดยการเทคะแนนเสียงไปทางเห็นด้วย)
6. กรณีที่ผู้เข้าร่วมประชุมพบปัญหาในการใช้งานระบบ E-EGM ท่านสามารถติดต่อบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตามเบอร์โทรศัพท์ที่ระบุไว้ในอีเมล ที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน

***** การประชุม E-EGM นี้จะเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น และจะไม่มีการจัดสถานที่การประชุม ขอความร่วมมือผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เดินทางมาที่บริษัทฯ*****

- **<u>การส่งคำแนะนำหรือคำถามเกี่ยวข้องกับธุรกิจ อุตสาหกรรม ผลประกอบการของกองทรัสต์ หรือเกี่ยวข้องกับวาระใดๆ ซึ่งจะพิจารณาในการประชุม E-EGM</u>**

กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความประสงค์จะส่งคำแนะนำหรือคำถามต่าง ๆ สามารถกระทำได้ 2 วิธี ดังต่อไปนี้

1. ส่งคำแนะนำหรือคำถาม<u>ล่วงหน้า</u>ให้บริษัทก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผ่านช่องทางดังต่อไปนี้
   (ก) ทางอีเมล : whart@wha-rem.co.th หรือ
   (ข) ทางไปรษณีย์: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
   777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206
   หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี
   จังหวัดสมุทรปราการ 10540

2. ส่งคำแนะนำหรือคำถาม<u>ระหว่างการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</u> สำหรับผู้ที่เข้าร่วมประชุม E-EGM โดยผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องระบุชื่อและนามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนที่จะมีการส่งคำแนะนำหรือคำถามทุกครั้ง บริษัทฯ จะเปิดช่องทางในการส่งคำแนะนำและคำถามระหว่างประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้
   (ก) ช่องทางการสนทนาระบบพิมพ์ข้อความ (Chat)
   (ข) ช่องทางการสนทนาระบบเสียง ซึ่งผู้เข้าร่วมประชุมจะกดปุ่มยกมือ และเปิดไมโครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง หลังจากที่เจ้าหน้าที่ควบคุมระบบส่งคำเชิญให้ท่านสนทนาได้ และกรุณาปิดไมโครโฟนหลังจากที่สนทนาเสร็จทุกครั้ง (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากคู่มือการเข้าร่วมประชุมที่ถูกจัดส่งไปยังอีเมลของผู้เข้าร่วมประชุม)

- **<u>กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการประชุม</u>**

หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการประชุมสามารถติดต่อบริษัทฯ และบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ดังนี้

1. เรื่องการส่งเอกสารยืนยันตัวตนเพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ติดต่อบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผ่านช่องทางการติดต่อ ดังต่อไปนี้
   (ก) ทางอีเมล : whart@wha-rem.co.th หรือ
   (ข) ทางโทรศัพท์ : 092-254-9750
2. เรื่องขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนเสียงผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) กรณีที่ยืนยันตัวตนอย่างถูกต้องและครบถ้วนแล้ว ติดต่อบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตามเบอร์โทรศัพท์ที่ระบุไว้ในอีเมลที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน

ใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564

(1) ข้าพเจ้า ..... สัญชาติ .....

อยู่บ้านเลขที่ .....
.....

(2) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม ..... หน่วย

ประสงค์จะเข้าร่วมประชุม และลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยต้องการเข้าร่วมประชุมด้วยวิธีการ

☐ เข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง

☐ มอบฉันทะให้ (นาย/ นาง/ นางสาว).....

หมายเลขบัตรประชาชน.....เข้าร่วมประชุมดังกล่าวข้างต้นแทน

(3) ข้อมูลในการจัดส่งวิธีการเข้าร่วมประชุม

อีเมล.....(โปรดระบุ)

เบอร์โทรศัพท์.....(โปรดระบุ)

(4) จัดส่งเอกสารเพื่อยืนยันตัวตนตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะ สิ่งที่ส่งมาด้วย 11 **ภายในวันที่ 7 มิถุนายน 2564**

(5) เมื่อท่านได้รับการยืนยันตัวตนแล้ว บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จะจัดส่งลิงค์การเข้าร่วมประชุมและวิธีการเข้าร่วมประชุมไปยังอีเมลที่ท่านได้ระบุ

(6) ในวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องเตรียมเลขบัญชีผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเลขบัตรประชาชนไว้ สำหรับการเข้าสู่ระบบการร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

หมายเหตุ: **โปรดดำเนินการจัดส่งใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์** (E-EGM) **ฉบับนี้ ที่กรอกข้อมูลเรียบร้อยแล้ว พร้อมแนบสำเนาหลักฐานยืนยันตัวตนตามข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์** (E-EGM) **และการมอบฉันทะ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในวันที่ 7 มิถุนายน 2564 ผ่านช่องทางต่อไปนี้ หรือแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม** E-EGM **ด้วยวิธีส่งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ หรือ** QR Code **เพื่อใช้ในการตรวจสอบสิทธิในการเข้าร่วมประชุม** E-EGM

- **ทางอีเมล** : whart@wha-rem.co.th **หรือ**
- **ทางไปรษณีย์**: **บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด**
  777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206
  หมู่ 13 ถนนเทพรัตน กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี
  จังหวัดสมุทรปราการ 10540

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่.....
Written at

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I / We Nationality

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
Reside at Road Tambon/Khwaeng

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Amphur/Khet Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย
being a trust unitholder of WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust holding the total amount of……units.

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง
and having the right to vote equal to..... votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

❒ (1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, resides at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หรือ
Province Postal Code , or

❒ (2) นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ อายุ 47 ปี อยู่บ้านเลขที่ 98 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10
Mr. Ratachai Teratanavat age 47 years, resides at 98 Sathorn Square Office Tower, 10th Floor

ถนน สาทรเหนือ ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก
Road Sathorn Nua Tambol/Khwaeng Silom Amphoe/Khet Bangrak

จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10500
Province Bangkok Postal Code 10500

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 14 มิถุนายน 2564 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders of WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust No. 1/2021 on 14 June 2021. The meeting will be conducted through electronic media and will commence at 14.00 hrs. in accordance with the rule prescribed in regulations concerning on meeting through electronic media, or at any adjournment thereof on any date, time and place.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting follows:

(1) <u>วาระที่ 1</u> เรื่อง พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

<u>Agenda Item No. 1</u> Re: To consider and certify the minutes of the previous meeting

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(2) **<u>วาระที่ 2</u>** เรื่อง พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

<u>Agenda Item No. 2</u> **Re: To consider and approve the additional investment in immovable properties, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets of the Additional Investment Assets**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(3) **<u>วาระที่ 3</u>** เรื่อง พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 6 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6

<u>Agenda Item No. 3</u> **Re: To consider and approve the sixth capital increase of WHART through the issuance and offer for sale of approximately not exceeding 400,600,000 additional trust units for the investment in immovable properties, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets in addition to the assets currently held by WHART, and the method for determining the price of the trust units to be issued and offered for sale of the sixth capital increase.**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(4) **<u>วาระที่ 4</u>** เรื่อง พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

<u>Agenda Item No. 4</u> **Re: To consider and approve the offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA's associated persons.**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) Disapprove (Object) ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) **<u>วาระที่ 5</u>** เรื่อง พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<u>Agenda Item No. 5</u> **Re: To consider and approve the offering and allocation method for the additional trust units to be issued and offered for sale and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand for the sixth capital increase.**

5.1 **แบบที่ 1:** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Option 1: The offer for sale and allocation method for the additional trust units in the sixth capital increase and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand in case there is the offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA's associated persons.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) Disapprove (Object) ☐ งดออกเสียง Abstain

5.2 **แบบที่ 2:** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Option 2: The offer for sale and allocation method for the additional trust units in the sixth capital increase and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand in case there is no offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA's associated persons.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(6) **วาระที่ 6** เรื่อง พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 5,764,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

Agenda Item No. 6 **Re: To consider and approve the obtaining of loan with amount of not exceeding Baht 5,764,000,000 for the investment in immovable properties, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets, in addition to the assets currently held by WHART, and may provide collaterals to the said loan.**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) Disapprove (Object) ☐ งดออกเสียง Abstain

(7) **วาระที่ 7** เรื่อง พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Agenda Item No. 7 **Re: To consider and approve the amendments of WHART's Trust Deed, including the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of WHART and procurement of benefits from the immovable properties in order to be line with the investment in the Additional Investment Assets.**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(8) **<u>วาระที่ 8</u>** เรื่อง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

<u>Agenda Item No. 8</u> **Re: To consider and approve the issuance and offering of debentures.**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(9) **<u>วาระที่ 9</u>** เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

<u>Agenda Item No. 9</u> **Re: Other matters (if any).**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a trust unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there in any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor

(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

<u>หมายเหตุ</u>

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

   The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of trust units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

   Please affix duty stamp of Baht 20.

3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

The trust unitholder may appoint the independent director of the REIT Manager, who is Mr. Ratachai Teratanavat, to be the proxy. Information of the independent director is as enclosed herewith.

สิ่งที่ส่งมาด้วย 13 แบบ ข.

Enclosure 13 Form B.

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่ .....
Written at

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ .....
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า ..... สัญชาติ .....
I / We Nationality

อยู่บ้านเลขที่ ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง .....
Reside at Road Tambon/Khwaeng

อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....
Amphur/Khet Province Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝาก (Custodian) ให้กับ .....
as a Custodian for

(2) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม ..... หน่วย
being a trust unitholder of WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust holding the total amount of……units.

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ ..... เสียง
and having the right to vote equal to ..... votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

❒ (1) ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....
age years, resides at

ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet

จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ ..... หรือ
Province Postal Code , or

❒ (2) นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ อายุ 47 ปี อยู่บ้านเลขที่ 98 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10
Mr. Ratachai Teratanavat age 47 years, resides at 98 Sathorn Square Office Tower, 10th Floor

ถนน สาทรเหนือ ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก
Road Sathorn Nua Tambol/Khwaeng Silom Amphoe/Khet Bangrak

จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10500
Province Bangkok Postal Code 10500

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท ครั้งที่ 1/2564 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 14 มิถุนายน 2564 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 14.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders of WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust No. 1/2021 on 14 June 2021. The meeting will be conducted through electronic media and will commence at 14.00 hrs. in accordance with the rule prescribed in regulations concerning on meeting through electronic media, or at any adjournment thereof on any date, time and place.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting follows:

(1) <u>วาระที่ 1</u> เรื่อง พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

<u>Agenda Item No. 1</u> Re: To consider and certify the minutes of the previous meeting

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(2) วาระที่ 2 เรื่อง พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Agenda Item No. 2 Re: To consider and approve the additional investment in immovable properties, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets of the Additional Investment Assets

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(3) วาระที่ 3 เรื่อง พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 6 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 400,600,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6

Agenda Item No. 3 Re: To consider and approve the sixth capital increase of WHART through the issuance and offer for sale of approximately not exceeding 400,600,000 additional trust units for the investment in immovable properties, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets in addition to the assets currently held by WHART, and the method for determining the price of the trust units to be issued and offered for sale of the sixth capital increase.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(4) วาระที่ 4 เรื่อง พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Agenda Item No. 4 Re: To consider and approve the offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA's associated persons.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) Disapprove (Object) ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) วาระที่ 5 เรื่อง พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda Item No. 5 Re: To consider and approve the offering and allocation method for the additional trust units to be issued and offered for sale and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand for the sixth capital increase.

5.1 **<u>แบบที่ 1:</u>** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

<u>Option 1:</u> The offer for sale and allocation method for the additional trust units in the sixth capital increase and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand in case there is the offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA's associated persons.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) Disapprove (Object) ☐ งดออกเสียง Abstain

5.2 **<u>แบบที่ 2:</u>** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

<u>Option 2:</u> The offer for sale and allocation method for the additional trust units in the sixth capital increase and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand in case there is no offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA's associated persons.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(6) **<u>วาระที่ 6</u>** เรื่อง พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน ไม่เกิน 5,764,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว

<u>Agenda Item No. 6</u> **Re: To consider and approve the obtaining of loan with amount of not exceeding Baht 5,764,000,000 for the investment in immovable properties, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets, in addition to the assets currently held by WHART, and may provide collaterals to the said loan.**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) Disapprove (Object) ☐ งดออกเสียง Abstain

(7) **<u>วาระที่ 7</u>** เรื่อง พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

<u>Agenda Item No. 7</u> **Re: To consider and approve the amendments of WHART's Trust Deed, including the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of WHART and procurement of benefits from the immovable properties in order to be line with the investment in the Additional Investment Assets.**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(8) **<u>วาระที่ 8</u>** เรื่อง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

<u>Agenda Item No. 8</u> **Re: To consider and approve the issuance and offering of debentures.**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(9) **<u>วาระที่ 9</u>** เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

<u>Agenda Item No. 9</u> **Re: Other matters (if any).**

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้อง และไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a trust unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there in any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor

(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น

   Only foreign trust unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ Evidences to be attached with this Proxy Form are:

   (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

   Power of Attorney from trust unitholders authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

   (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)

   Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

   The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of trust units to several proxies for splitting votes.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท Please affix duty stamp of Baht 20.

5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

   The trust unitholder may appoint the independent director of the REIT Manager, who is Mr. Ratachai Teratanavat, to be the proxy. Information of the independent director is as enclosed herewith.

ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ชื่อ	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
อายุ	47 ปี
ที่อยู่	98 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	ประกาศนียบัตรหลักสูตร TLCA Executive Development Program
	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน
	วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ

ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. **รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564) โดยเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 2 วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 7 ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	416,577,262	15.00
น.ส. จรีพร จารุกรสกุล	15,635,433	0.56
น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร	3,877,741	0.14
น.ส. นลินรัตน์ แซ่อึ้ง	1,000,000	0.04
น.ส. จารุวรรณ จารุกรสกุล	749,909	0.03
นาง เฉลา แซ่จิว	353,738	0.01
นาย ธนภัทร อนันตประยูร	204,601	0.01
น.ส. นลิน อนันตประยูร	141,092	0.01
นาย อนุวัฒน์ จารุกรสกุล	155,000	0.01
นาง สมใจ ศิริเพิ่มพูล	100,000	0.00
นาย ไกรลักขณ์ อัศวฉัตรโรจน์	65,000	0.00
นาง อัญชลี ชวนิชย์	50,000	0.00
นาง ตุ้มทอง ไชยสนิท	28,834	0.00
นาย ชัยวัฒน์ มั่นคงดี	25,000	0.00
น.ส. ปิยวรรณ เลาก่อสกุล	19,594	0.00
น.ส. ณวัลริณี สุวินิจวงษ์	6,000	0.00
นาย ชนกันต์ จิรัฐติกาลสกุล	98	0.00
รวม	**438,989,302**	**15.81**

2. **รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในวาระที่ 1 วาระที่ 3 วาระที่ 5.2 และวาระที่ 8**

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 1 วาระที่ 3 วาระที่ 5.2 และวาระที่ 8

3. **<u>รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี</u>**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564) โดยเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 6 ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	96,480,941	3.47
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	32,520,300	1.17
รวม	**129,001,241**	**4.65**

4. **<u>รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก</u>**

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 (Record Date) ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	435,988,421	15.70
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	416,577,262	15.00
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	136,958,288	4.93
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	107,922,166	3.89
กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	98,265,991	3.54
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	96,480,941	3.47
กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	79,302,914	2.86
ธนาคารออมสิน	77,612,006	2.79
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	69,715,671	2.51
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	64,577,855	2.33
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นๆ	1,193,595,548	42.98
รวม	**2,776,997,063**	**100.00**