

ที่ REMS026/2560

วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2560

เรื่อง เรียงเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอช
เอ พรีเมียม โกรท

สิ่งที่แนบมาด้วย (1) หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้แจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ที่ผ่านมานั้น

บริษัทฯ ขอเรียนว่า การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพิจารณาการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และพิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีนี้ บริษัทฯ จึงใคร่ขอจัดส่งหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 มายังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน ซึ่งประกอบไปด้วย

- วาระการประชุม
- รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560
- ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แอร์เฮ้าส์ ฟันด์ เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

- สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
- รายละเอียดทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ รวมทั้งจำนวนหน่วย ลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์
- ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการ ดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
- ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
- สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในส่วนของ (1) ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (2) ทรัพย์สินหลัก ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และ (3) ทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
- รายงานงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561
- แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการ แปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
- ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพ
- ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
- รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กรณีการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ เป็นกองทรัสต์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และการ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

- สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
- สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
- ความเห็นของทรัสต์
- คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
- หนังสือมอบฉันทะ
- ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- แผนที่สถานที่จัดประชุม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ใคร่ขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านได้โปรดกรุณาศึกษารายละเอียดในหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวก่อนการประชุม พร้อมกันนี้ใคร่ขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านเข้าร่วมประชุมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 ดังกล่าว ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 14.00น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรัจน์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรัจน์

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ด๊ับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

(นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา)

กรรมการ

วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2560

- เรื่อง** ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560
- เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560
 2. ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 3. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
 4. รายละเอียดทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์
 5. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แคทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

6. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
7. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในส่วนของ (1) ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บิลิเวอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์ เอ๊าส์ ฟันด์ (2) ทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บิลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท และ (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
8. รายงานงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561
9. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
10. ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพ
11. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บิลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท
12. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กรณีการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บิลิเวอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์ เอ๊าส์ ฟันด์ เป็นกองทรัสต์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บิลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
13. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บิลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บิลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
14. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัตช์บิลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
15. ความเห็นของทรัสต์
16. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
17. หนังสือมอบฉันทะ
18. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดัตช์บิลิเวอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์
19. แผนที่สถานที่จัดประชุม

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ได้ส่งหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์ริแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) แสดงความประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้กองทุนรวม WHAPF ใช้วิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพดังกล่าว (“การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF”) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) การดำเนินการตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอดังกล่าว จะเป็นผลให้กองทุนรวม WHAPF รวมเข้ากับกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ หลังจากการที่กองทุนรวม WHAPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้

1. สำหรับหนี้ของกองทุนรวม WHAPF ที่มีอยู่กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อันเป็นส่วนหนึ่งของภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวทันทีหลังจากกองทรัสต์ WHART รับโอนหนี้ดังกล่าว และนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว (รายละเอียดการกู้ยืมเงินปรากฏใน **ข้อ 6.2** ของวาระที่ 2)
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนให้กองทรัสต์ WHART ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม WHAPF ไปลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (รายละเอียดการลงทุนปรากฏใน **ข้อ 6.1** ของวาระที่ 2) ทั้งนี้ เงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจะประกอบไปด้วย
 - 1) เงินกู้ยืม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะอยู่ในสัญญาฉบับเดียวกันกับที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเพื่อชำระหนี้ตามข้อ 1 และจะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น

- (1) จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (2) สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (3) สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (4) สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
- 2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งได้รับโอนจากบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม แผนกสถานที่จัดประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 19 เพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวดังต่อไปนี้

วาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 นี้กับวาระที่ 1 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2 และ 1.3) ถึงวาระที่ 5 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 1.1, 1.2 และ 1.3 ทุกวาระ) ถึงวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ครั้งที่ 1/2560 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 นี้พิจารณา

นอกจากนี้ วาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

WHART ครั้งที่ 1/2560 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุม
วิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2560 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

การประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 เริ่มประชุมเมื่อเวลา 10.00 น. ณ ห้องแพลทินัม ฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ พอร์จูน เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 96 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 449,304,880 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 46.21 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยมีมติแต่ละวาระมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ในรอบปี 2559

วาระที่ 3 รายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2559

วาระที่ 4 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2560 ซึ่งผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอปียูเอส จำกัด (“ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์”) ดังนี้

1. นางอินทัย ลีกิจวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442 และ/หรือ
2. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือ
3. นายบุญเลิศ กมลชนกกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339 และ/หรือ
4. นางอนุทัย ภูมิสุรกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3873 และ/หรือ
5. นายกฤษณ์ ชัชวาลวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5016

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้ โดยมีค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2560 คือ 1,120,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย)

โดยรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวเป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 แล้ว สำเนารายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม

WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม WHAPF การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนชี้แจงรายละเอียดการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF โดยกองทรัสต์ WHART จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแสดงความประสงค์ถึงบริษัทจัดการ

2. ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF มีที่มาและเหตุผลสืบเนื่องมาจากผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความประสงค์จะให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ร่วมกันพิจารณารายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และได้ร่วมพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงลงนามกำหนดเงื่อนไขที่จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ดังนี้

- (1) ให้บริษัทจัดการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1.1) การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
 - (1.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
 - (1.3) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของหน่วยทรัสต์เรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.1) การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
 - (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
 - (2.3) เรื่องอื่นใดตามที่ประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

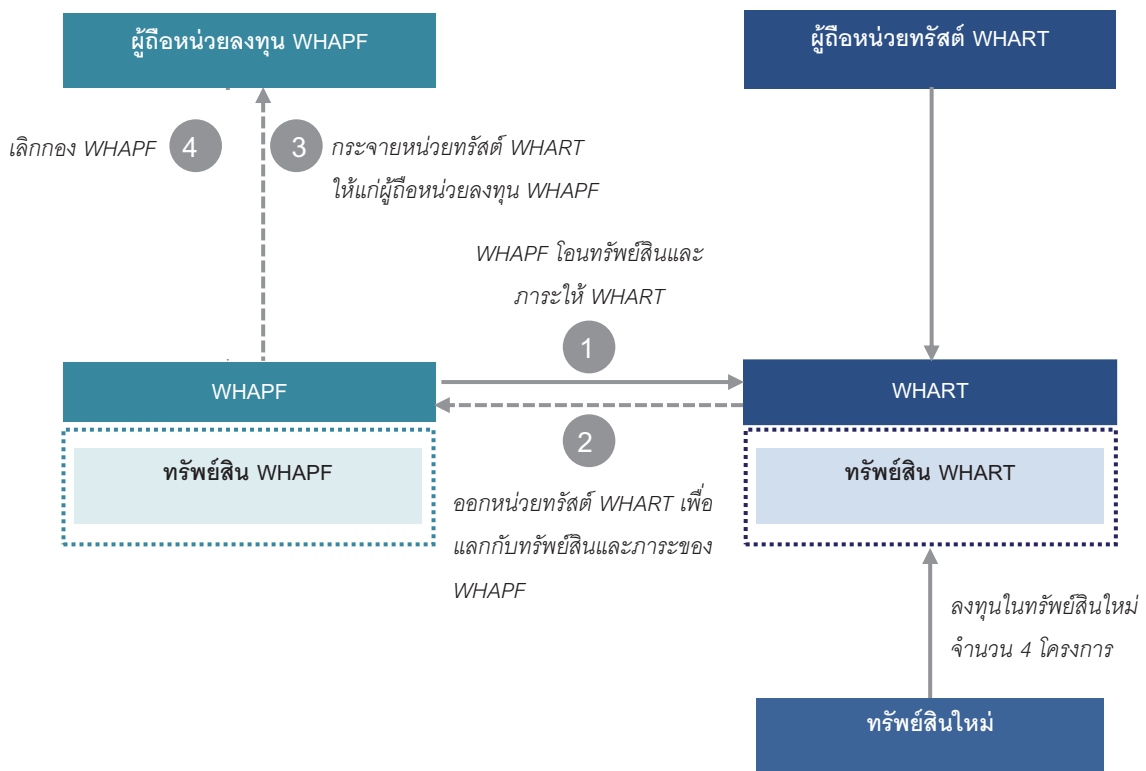
3. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนทรัสต์ WHART และ การเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม WHAPF และกองทุนทรัสต์ WHART

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม WHAPF และกองทุนทรัสต์ WHART และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

4. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

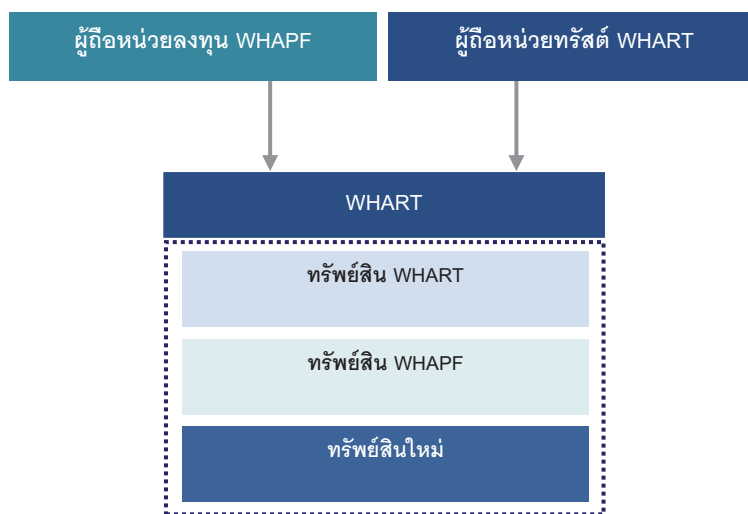
ผู้จัดการกองทุนขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการชี้แจงแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ดังนี้

แผนภาพแสดงขั้นตอนการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ



แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF เนื่องจากการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลง

สภาพ



หมายเหตุ: แผนภาพประกอบการอธิบายเท่านั้น

จากแผนภาพดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนชี้แจงแผนและขั้นตอนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังนี้

4.1 การรองรับการแปลงสภาพโดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่ออนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ต่อไป เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF และกองทุนรวม WHAPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

4.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART และการก่อสร้างสิทธิในทางทรัพย์สินระหว่างผู้จัดการกองทุนทรัสต์และทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และมีข้อผูกพันเป็นการก่อสร้างสิทธิในทางทรัพย์สินว่า ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทุนทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และ ชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF

4.3 ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

หลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้ว บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดของกองทุนรวม WHAPF (กล่าวคือ(1) ทรัพย์สิน และ สิทธิเรียกร้องของกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมด ที่กองทุนรวม WHAPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวม WHAPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
 - (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
 - (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF
- (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF”)

หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ คือ หนี้สินของกองทุนรวม WHAPF ที่ถึงกำหนดชำระ ก่อนหรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวม WHAPF ยังไม่ได้ชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหนี้ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กักไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวม WHAPF จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART

เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้นหมายรวมถึง เงินปันผลที่บริษัทจัดการประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ

ทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ได้แก่

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้แก่

1. โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ Kao 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
2. โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิมชื่อ Primus) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง จากการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ซึ่งได้แก่

1. โครงการ DKSH Consumer¹ ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้า

¹ตามข้อมูลจากโครงการจัดการกองทุนรวม WHAPF โครงการ DKSH Consumer ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนโดยรับโอนสิทธิการเช่ามา ที่ดังกล่าวครอบคลุม (1) พื้นที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 2813 พื้นที่รวม 2 ไร่ 1 งาน (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 4 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา) และ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 33043, 33044 33045 และ 33046 โฉนดเลขที่ 2813 เป็นภาระทรัพย์สินโดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 และ ที่ดินอื่นอีกจำนวน 10 โฉนด (ที่ดินสามยทรัพย์) อยู่ก่อนวันที่ กองทุนรวม WHAPF ลงทุนในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่น ๆ

แม้ในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการ DKSH Consumer อย่างไรก็ดี กองทุนรวม WHAPF ได้ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่ใช้ประโยชน์ในภาระจำยอม รวมถึงยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินภาระทรัพย์สินโฉนดเลขที่ 2813 บางส่วนที่กองทุนรวม WHAPF เข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว

สำหรับเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์อื่น ๆ ที่เหลือซึ่งกองทุนรวม WHAPF ไม่ได้เข้าลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์บางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการ DKSH Consumer เมื่อพิจารณาถึงการหาประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ที่กองทุนรวม WHAPF รับโอนมานั้น ไม่มีลักษณะเป็นการกระทำที่ส่งผลให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก กล่าวคือ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ยังคงสามารถหาประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ได้โดยไม่ต้องรुक้าเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า นอกจากนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าไม่มีช่องทางเชื่อมต่อกับทางเข้าออกหรือทางเดินรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การหาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งเป็นที่ดินภาระทรัพย์สิน โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ดังกล่าวนอกเหนือจากการหาประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน หรือทางรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนบางนา – ตราด เท่านั้น

พร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 จังหวัดสมุทรปราการ

2. โครงการ DKSH 3M ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 จังหวัดสมุทรปราการ
3. โครงการ DKSH บางปะอิน ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
4. โครงการ Ducati ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

ได้แก่

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง จากการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ซึ่งได้แก่

1. โครงการ Healthcare ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโกลน อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
2. โครงการ Kao 3 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

ได้แก่

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม จากการเพิ่มทุนครั้งที่สาม ซึ่งได้แก่

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนาตราด กม. 19) ประกอบด้วยสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและ

กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าและ
โรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบ
ของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัด
สมุทรปราการ (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)

2. โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 ประกอบด้วย
กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคาร
คลังสินค้าและโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ
อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ในเขตประกอบการเหม
ราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภ
หนองแค จังหวัดสระบุรี
3. โครงการ Ducati Phase 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน
และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ใน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวก
แดง จังหวัดระยอง
4. โครงการ 3M Phase 2 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูก
สร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน รวมถึง
อาคารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบ
ของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณ
หลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลศรีระจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง
(บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)
ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภท
อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อัน
เป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 10 ตำบลพานทอง
หนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
6. ระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare ประกอบด้วย
กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศ ซึ่งติดตั้งในอาคารศูนย์
กระจายสินค้า ในโครงการ Healthcare เพื่อปรับปรุง
อสังหาริมทรัพย์ในโครงการ Healthcare ซึ่งกองทุนรวม
ได้มาจากการลงทุนให้มีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่)
จังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ ซึ่งได้แก่

1. โครงการ DSG Phase 3 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างในส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ในเขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

รายละเอียดทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ข้างต้นปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

ภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะรวมถึง

1. สัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทุนรวม WHAPF กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2556 (“สัญญากู้ยืมของกองทุนรวม WHAPF”) เมื่อกองทรัสต์ WHART รับโอนสัญญากู้ยืมของกองทุนรวม WHAPF แล้ว กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการจัดหาเงินกู้ใหม่มาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมของกองทุนรวม WHAPF นี้ทันที โดยจะจัดหาเงินกู้จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยจะกล่าวต่อไปในข้อที่ 5.2
2. หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของกองทุนรวม WHAPF ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ดังต่อไปนี้
 - (1) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของกองทุนรวม WHAPF

ลำดับ	สัญญา
1.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก
1.1	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Kao I, II) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี่แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
1.2	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Primus) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี่แอนด์แวร์เฮ้าส์

ลำดับ	สัญญา
	พินด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
1.3	สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ พินด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
1.4	สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ พินด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
1.5	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี - ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ พินด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
2.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง
2.1	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH บางปะอิน และโครงการ Ducati ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ พินด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
2.2	สัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุนสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ พินด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
2.3	สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Ducati ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ พินด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
2.4	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (จ. 33044) ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2548 ²
2.5	บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ พินด์ (จ. 33044) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554
2.6	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายปัญญา คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (จ. 33045, 33046) ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2548 ³

² ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามข้อ 2.5

³ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามข้อ 2.7

ลำดับ	สัญญา
2.7	บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายปัญญา คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (ฉ. 33045, 33046) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554
2.8	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (ฉ. 2813, 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 10 มกราคม 2549 ⁴
2.9	บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (ฉ. 2813, 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554
2.10	สัญญาเช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสำหรับโครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (ฉ.9025, 9026, 36752, 36753, 36754) ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ⁵
2.11	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด (ฉ. 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2552 ⁶
2.12	สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
2.13	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
3.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง
3.1.	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ Healthcare และโครงการ Kao 3 ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
3.2.	สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Healthcare และโครงการ Kao 3 ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์

⁴ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามข้อ 2.9

⁵ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ตามเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายเอก นิมนวล และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (ฉ. 9026, 9025, 36752, 36753, 36754) ลงวันที่ 24 มกราคม 2549

⁶ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามข้อ 2.9

ลำดับ	สัญญา
	เข้าส์ ฟินด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
3.3.	สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์ ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2555
3.4.	สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
3.5.	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ระหว่าง กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
4.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม
4.1	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 19) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 โครงการ Ducati Phase 2 โครงการ 3M Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.2	สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 689, 694) ⁷
4.3	สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6415) ⁸
4.4	สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2555 (บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 689, 694 และ 6415) ⁹

⁷ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 19) ข้อ 4.6

ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 689) และ สัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 694)

⁸ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม. 19) ข้อ 4.6

ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 6415)

ลำดับ	สัญญา
4.5	สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.6	บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง นางจำปี ยั่งยืน บริษัท ชด แอนด์ จำกัด แกรนต์ไฮลด์ จำกัด ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.7	สัญญาก่อตั้งภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง นางจำปี ยั่งยืน และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.8	สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.9	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
5.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่
5.1	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 24 มีนาคม 2558
5.2	บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 24 มีนาคม 2558

(2) สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ของกองทุนรวม WHAPF กับผู้เช่ารายย่อย (ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2560)

⁹ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19 ข้อ 4.6

ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด แกรนต์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โอนเลขที่ 689) และ สัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด แกรนต์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โอนเลขที่ 694) และ สัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด แกรนต์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โอนเลขที่ 6415)

	โครงการ	ผู้ให้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	ผู้เช่า
1.	Kao1 และ Kao2	กองทุนรวม WHAPF	2	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด / บริษัท คาโอ อินดัสตรีล (ประเทศไทย) จำกัด
2.	Triumph	กองทุนรวม WHAPF	1	Triumph Structures (Thailand) Ltd.
3.	DKSH Consumer	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
4.	DKSH 3M	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
5.	DKSH บางปะอิน	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
6.	Ducati	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศ ไทย) จำกัด
7.	Healthcare	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
8.	Kao3	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
9.	WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)	กองทุนรวม WHAPF	8	Lord (Thailand) Co., Ltd. / Yusen Logistics (Thailand) Co., Ltd. / APL Logistics Svcs (Thailand) Company Limited / Berli Jucker Logistics Limited / Chanel (Thailand) Limited / Kuehne+Nagel Limited / Linfox M Logistics (Thailand) Limited / Schenker (Thailand) Limited
10.	3M Phase 2	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
11.	DSG Phase 1 และ Phase 2	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

	โครงการ	ผู้ให้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	ผู้เช่า
12.	Ducati Phase 2	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดุคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
13.	WHA Mega Logistics (พานทอง ชลบุรี)	กองทุนรวม WHAPF	2	Asuto Global Logistics (Thailand) Co., Ltd. / LF Logistics (Thailand) Limited.
14.	ระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
		รวม	23	

ทั้งนี้ ผู้เช่าบางรายนำหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าและผู้รับบริการ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ จำนวน 4 ฉบับ

(3) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา

- 1) หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี - ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
- 2) หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
- 3) หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 10 มกราคม 2556

- 4) หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

ทั้งนี้ ให้รวมถึงสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART มีรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ในการโอนทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART กองทุนรวม WHAPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART ส่วนการโอนสิทธิเรียกร้อง หรือ ภาระของกองทุนรวม WHAPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ระหว่างกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART และคู่สัญญาเดิม

มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART ชำระให้แก่กองทุนรวม WHAPF รวมถึงข้อมูลทางบัญชีล่าสุดของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

ดังนั้น ภายหลังจากการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เสร็จสิ้น ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART จะประกอบไปด้วย (1) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (2) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF และ (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ซึ่งรายละเอียดปรากฏตามข้อ 6 ซึ่งจะกล่าวต่อไป

การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ให้กู้ยืมเงิน ให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สิน

ที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ตามที่ระบุในวาระนี้

(2) เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้ กองทรัสต์ WHART เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

(3) เมื่อกองทุนรวม WHAPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิติกรรมและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

4.4 การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามรายการในข้อ 4.3 รายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่กองทุนรวม WHAPF ได้รับไปนั้น จะนำไปสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART** (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ปัจจุบันกองทุนรวม WHAPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 939,060,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม WHAPF จะมีจำนวน 991,835,172 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวน 972,142,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,963,977,172 หน่วย ขั้นตอนการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะอยู่ในขั้นตอนการชำระบัญชีที่จะกล่าวต่อไปในข้อ 5.2

ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาดังกล่าว คำนวณจากสูตรคำนวณได้ดังนี้

$$\frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย
ของกองทุนรวม WHAPF}}{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย
ของกองทรัสต์ WHART}} = \text{อัตราการสับเปลี่ยนหน่วย
ลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)}$$

(WHAPF's Adjusted Net Asset Value per Unit)

(WHART's Adjusted Net Asset Value per Unit)

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ของกองทุนรวม WHAPF (WHAPF's Adjusted Net Asset Value per Unit) ตามสูตรที่นำมาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม WHAPF ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

ปรับปรุง: ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

หัก: เงินปันผลที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 1 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

หัก: เงินปันผลพิเศษที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ ตามรายละเอียดในข้อ 5.1

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย ของกองทรัสต์ WHART (WHART's Adjusted Net Asset Value per Unit) ตามสูตรที่นำมาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

ปรับปรุง: ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

หัก: เงินปันผลและเงินลดทุนที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 16 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายที่นำมาใช้ปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7) จะใช้วิธีการประเมินด้วยวิธีรายได้ โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF

มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	(บาท)
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)	10,093,000,000
บริษัท เช่าทีเอส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)	9,813,000,000

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART

มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	(บาท)
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 สำหรับโครงการ (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)	13,092,000,000
บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 มีนาคม 2560 สำหรับทุกโครงการ ยกเว้นโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ซึ่งเป็นไปตามรายงานการประเมินมูลค่าฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 สำหรับโครงการ (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)	13,180,900,000

เหตุผลในการใช้สูตรข้างต้นในการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

สูตรในการคำนวณอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการข้างต้น คำนวณจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Adjusted NAV) ซึ่งภายใต้วิธีดังกล่าว ได้มีการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำรายการตามแผนการแปลงสภาพ โดยได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการสร้างรายได้ของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อายุสัญญาเช่า ค่าเช่า อัตราการเช่าทรัพย์สินภาวะตลาด ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม WHAPF และ/หรือกองทรัสต์ WHART ประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ซึ่งสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยประเมินจากศักยภาพในหลายมิติ ในขณะที่รายการสินทรัพย์และหนี้สินอื่น ๆ นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าแล้ว เช่น เงินสด เงินประกันการเช่าและบริการ หนี้สินระยะยาว หนี้สินหมุนเวียน จะอ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีตามงบการเงินของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่อ้างอิงของข้อมูลที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ข้อมูลแก่ที่ปรึกษาต่าง ๆ เพื่อจัดทำข้อมูลเพื่อประกอบการทำแผนการแปลงสภาพ และได้ปรับปรุงด้วยเงินปันผลที่ประกาศจ่ายจากผลประกอบการจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 และสภาพคล่องส่วนเกินที่จะจ่ายออกเป็นเงินปันผลพิเศษของกองทุนรวม WHAPF ก่อนเข้าทำรายการแปลงสภาพ เพื่อให้สะท้อนสถานะทางการเงินของกองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART ก่อนการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ สาเหตุที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ใช้ราคาตลาดย้อนหลังของกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART เป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ WHART ในอดีตมีค่อนข้างน้อย กล่าวคือในช่วง 6

เดือนย้อนหลัง กองทุนรวม WHAPF มีมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยประมาณ 1 ล้านบาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด และ กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยประมาณ 5 ล้านบาทต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 0.05 ของมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด

ผู้จัดการกองทุนขอเรียนเพิ่มเติมว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุน WHART ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุน WHART เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้ จะไม่ผันแปรตามมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุน WHART ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ในขณะที่มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุน WHART จะพิจารณาจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทุน WHART ชำระให้แก่กองทุนรวม WHAPF รวมถึงข้อมูลทางบัญชีล่าสุดของกองทุน WHART เป็นสำคัญ ด้วยเหตุดังกล่าว มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุน WHART ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ จึงอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ตามสูตรการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ข้างต้น และมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถืออยู่อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลง จาก มูลค่าตามสูตรการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

5. แผนการดำเนินการของกองทุนรวม WHAPF

5.1 การจ่ายเงินปันผลพิเศษจากเงินสดคงเหลือในกองทุนรวม WHAPF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษ จำนวน 64,000,000 บาท ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งเป็นเงินปันผลที่คาดว่าจะจ่ายได้จากสภาพคล่องของกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความเป็นไปได้ของการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

5.2 การเลิกกองทุนรวม WHAPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุน WHART เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม WHAPF โดยการเลิกกองทุนรวม WHAPF และ แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่เสนอในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF

ในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทุน WHART ที่กองทุนรวม WHAPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุน WHART ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ในข้อ 4.4 โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF

บริษัทจัดการจะประกาศวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ล่วงหน้า 14 วัน และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

WHAPF ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วย
ลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวม WHAPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด
และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือ
ดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นราคาเท่ากับ มูลค่า
ทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของกองทรัสต์ WHART ซึ่งใช้ในการคำนวณอัตรา
การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของ
กองทุนรวม WHAPF หากมีเหลือ จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ต่อไป

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะไม่มีการ
รับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม
WHAPF แต่อย่างใด

5.3 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน
รวม WHAPF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของ
กองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน
15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุน
รวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำ
ขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากที่ตลาด
หลักทรัพย์ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน
2 วันทำการนับแต่วันที่ส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อ
ขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวัน
เริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่ และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว
หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถขาย
หน่วยทรัสต์ได้โดยการทำรายการนอกตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

6. แผนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF จากการแปลงสภาพแล้ว
กองทรัสต์ WHART มีแผนที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทันที โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็น

ทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ เงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ประกอบไปด้วย

- 1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ โดย จะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น
 - (1) จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (2) สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (3) สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
 - (4) สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF
- 2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งได้รับโอนจาก บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

6.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง") และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ("แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์") (รวมเรียกว่า "WHA Group") มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ
- (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม. 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ลงทุนเพิ่มเติม

- (ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 และ 140154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50 ไร่ 46.25 ตารางวา¹⁰ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ กองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
- (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) จำนวน 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร¹¹ พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร¹² พร้อมสิ่งปลูกสร้างและ ทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มี กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ กองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
- (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่น ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและ อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคา โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไป

¹⁰ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

¹¹ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี มีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการดำเนินการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 47,221.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

¹² โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการดำเนินการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้

ตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

2. สำหรับอาคาร E1 (บางส่วนซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 1,598 ตร.ม.) ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสัญญาเช่าฉบับที่จะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร E1 ไม่เช่าอาคาร E1 ต่อหรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
3. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้
 - 3.1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 3.2. สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว และ

3.3. สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างทrophy)

- เนื่องจากอาคาร D1, D2 และ E ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) มีระบบดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ซึ่ง WHA เป็นเจ้าของ และมีไดโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ดังนั้น ในเวลาที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ยังคงเชื่อมต่อเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) กับระบบดับเพลิงใน อาคาร D1, D2 และ E ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทrophyโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้ไปทำตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทrophy และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทrophy เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- (ก) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร
- (ข) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทrophyอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทrophyอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)

หมายเหตุ:

- ในปัจจุบันกองทุนรวม WHAPF ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ให้ WHA ใช้ที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) เพื่อเป็นที่ตั้งอาคาร C และอาคาร M ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ WHART รับโอนทrophyและภาระจากกองทุนรวม

WHAPF แล้ว กองทรัสต์ WHART จะเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินดังกล่าว

2. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
3. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้
 - 3.1. บันทึกยกเลิกการชำระเงินค่าใช้ที่ดินกับ WHA ซึ่ง WHA ได้ทำไว้กับกองทุนรวม WHAPF เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)
 - 3.2. สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ
 - 3.3. สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

- (3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ตั้งอยู่ที่ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 1346) เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 50.50 ตารางวา¹³
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 8,045.64 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถ ประมาณ 4,124.00 ตารางเมตร
- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน ห้องเย็นและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
2. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) นี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้
 - 2.1. สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) กับดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้งซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง และ
 - 2.2. สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้งซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว

¹³ เนื้อที่ดังกล่าวเป็นเนื้อที่บางส่วนของเนื้อที่ทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

(4) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 34269 และ 39798) เนื้อที่ตามโฉนด 25 ไร่ 3 งาน 32.4 ตารางวา¹⁴
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร¹⁵
- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารโรงงานและสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ

¹⁴ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดเขตที่ดิน

¹⁵ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้ การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

WHA ต่อไป

2. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)
นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้
 - 2.1. สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง)
กับแวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและ
สิ่งปลูกสร้าง และ
 - 2.2. สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ เวิร์เฮาส์
เอเชีย อะไหล่แอนด์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ
ดังกล่าว

3. ในการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) กองทรัสต์ WHART จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับเดิมระหว่างแวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ บริษัท โอมาดาอินเตอร์เนชั่นแนล (ไทยแลนด์) จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งแวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่เช่าหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มเติมในบริเวณที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย

ผู้เช่าอาจให้บริษัท ดับบลิวเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ก่อสร้างและต่อเติมและให้ผู้เช่าเช่าอาคารและส่วนต่อเติมดังกล่าวก็ได้ อาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมนั้นจะไม่ถือเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ WHART รับโอนทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวมาแล้ว จะผูกพันตามเงื่อนไขดังกล่าวอย่างไรก็ดี และเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างดังกล่าวในอนาคต โดยในการพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมนั้น กองทรัสต์ WHART จะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้าดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ WHART ปฏิเสธในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ผู้เช่ายังสามารถใช้ประโยชน์ในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ เมื่อครบอายุสัญญาเช่า หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญาเช่า ผู้

เข้ามีหน้าที่หรือถอนอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคาร/สิ่งปลูกสร้างและทำทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้ เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ WHART

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1), (2), (3) และ (4) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 88 ไร่ 2 งาน 29.15 ตารางวา
(ส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน)

พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนของ
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 85,867.20 ตารางเมตร¹⁶

พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนของ
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 6,464.00 ตารางเมตร¹⁷

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนของ
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ เป็นรายละเอียดข้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคาจำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยสรุปราคาประเมินมีดังนี้

¹⁶ อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 84,934.99 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 84,934.99 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

¹⁷ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้ แต่คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 4,124.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

โครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)		
	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ¹	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ²	มูลค่าราคา ประเมินต่ำสุด
WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	1,111	1,209	1,111
WHA Mega Logistics Center (ถนน บางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ อาคาร M)	284	286	284
WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	585	534	534
Omada Aerospace Factory (ระยอง)	881	889	881
รวม	2,861	2,918	2,810

¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 3,090 ล้านบาท ดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

รายละเอียดงบประมาณรายชดเชยและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ (Pro-forma) และข้อมูลทางการเงินแสดงกำไรก่อนหักค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 และราคาที่กองทรัสต์ WHART จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามจำนวนเงินกู้ยืม และจำนวนเงินจากเงินประกันการเช่าและการบริการ ตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปในข้อ 6.2

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัสต์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้

การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) WHA, ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง และ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตน ให้เช่าและขายทรัสต์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและ

(4) การโอนทรัสต์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

6.2 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้กองทรัสต์ WHART ดำเนินการกู้ยืมเงิน และให้นำทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัสต์สินหลักของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

การกู้ยืมดังกล่าวอาจกู้จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ เงินกู้ดังกล่าวจะมีจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 4,061 ล้านบาท ประกอบด้วยวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 511 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทุนรวม WHAPF ที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF และวงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนประมาณไม่เกิน 250 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน

กรณีที่กองทุน WHART จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการที่นำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่กองทุน WHART ได้เข้าทำ ภาระหนี้เงินกู้ของกองทุน WHART จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน WHART

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทุน WHART จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทุนขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าวตามความเหมาะสม ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ได้แก่ (1) การจำนองทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม WHAPF ที่กองทุน WHART จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้ตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทุนขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุน WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนเพิ่มเติมของกองทุน WHART ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุน WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำเงินของกองทุน WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิ การเช่า ขาย ผู้จัดการกองทุนเห็นควรที่จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการ มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทุนมีความเห็นว่า การนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะช่วยให้กองทุน WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่ำลงส่งผลให้ผลตอบแทนของกองทุน WHART ดีขึ้น ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการที่จะนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท ประกอบไปด้วยเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท และของทรัพย์สินของกองทุน WHART ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF จำนวนประมาณ 225 ล้านบาท

ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงิน ประกันการเช่าและการบริการที่แน่นอนที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงิน ประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุน โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น รวมถึงการแต่งตั้ง และ/ หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดย คำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยลงทุนที่กลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการ แปลงสภาพ

7. ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละ ขั้นตอน

รายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การ ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละ ขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

8. การดำเนินการในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ภายในกำหนดเวลา

ในกรณีที่การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพ กองทุนรวม WHAPF ไม่สามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เข้า ทำการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

9. ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ปรากฏ ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 10

10. ค่าใช้จ่ายการแปลงสภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ของกองทรัสต์ WHART ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 11

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทุนจึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังนี้

วาระที่ 2.1 **อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุนทรัสต์ โดยมีกองทุนทรัสต์ WHART เป็นกองทุนทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์**

อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) แผนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF การดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่ยกขึ้นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ที่กองทุนทรัสต์ WHART จะรับโอน เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF รวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม WHAPF
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทุนทรัสต์

- 1) การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแผนการแปลงสภาพ การเพิ่มทุนรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ แล้วเห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเนื่องจากจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังต่อไปนี้

1. การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF คาดว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHART เป็นหนึ่งในกองทรัสต์ที่มีขนาดทรัพย์สินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ (โดยพิจารณาจากข้อมูลงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 กรกฎาคม 2559 ของกองทุนรวม WHAPF และข้อมูลงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ WHART) ซึ่งจะสร้างความน่าสนใจในการลงทุนแก่นักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น
2. การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF จะเป็นการเพิ่มความหลากหลายของทรัพย์สิน ทั้งในแง่ทำเลที่ตั้ง กลุ่มอุตสาหกรรมของผู้เช่า อายุสัญญาเช่า และจำนวนผู้เช่า อันจะช่วยลดการกระจุกตัวในการลงทุนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพียงลักษณะเดียวและการพึ่งพาแหล่งรายได้จากเพียงแหล่งใดแหล่งหนึ่ง (Asset Diversification) และลดการพึ่งพารายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง รวมทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของลักษณะการลงทุน ซึ่งเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในการลงทุนอันจะช่วยทำให้ผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความมั่นคง
3. ปัจจุบัน กองทุนรวม WHAPF มีอัตราการกู้ยืมประมาณร้อยละ 6 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิรวม (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 กรกฎาคม 2559) ในขณะที่กองทรัสต์ WHART มีอัตราการกู้ยืมประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 ธันวาคม 2559) ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้วจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมในระดับที่ต่ำลง โดยลดลงเหลือประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ เนื่องจากจากระดับเงินกู้เดิมของกองทุนรวม WHAPF อยู่ในระดับต่ำ ทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถใช้ประโยชน์จากความสามารถในการกู้ยืมส่วนที่เหลืออยู่ (ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน อันทำให้มีสภาพคล่องเพิ่มเติมสำหรับการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์ (Major Renovation) และยังใช้เงินกู้เป็นเงินทุนในการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมได้ อันจะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้น เนื่องจากการระดมทุนโดยการกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการเพิ่มทุน
4. ในกรณีที่การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดำเนินการแล้วเสร็จภายใน 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่ขยายออกไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) รวมทั้งในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุน

รวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทุน WHART เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือระยะเวลาที่กฎหมายขยายให้ จะได้รับยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

2) อัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทุน WHART

ผู้จัดการกองทุนได้พิจารณาอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งกำหนดที่อัตรา 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์แล้วเห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากอัตราการสืบเปลี่ยนดังกล่าวเป็นอัตราที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF และ กองทรัสต์ WHART ที่ได้มีการปรับปรุงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะเป็วันโอนทรัพย์สินและภาระ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ปรับปรุงดังกล่าวเป็นค่าเฉลี่ยของราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย เพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ใช้ในการหาอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระให้มากที่สุด ทั้งนี้ อัตราการสืบเปลี่ยนที่กำหนดดังกล่าว อยู่ในช่วงอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนที่เหมาะสมที่แนะนำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ผู้จัดการกองทุนขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โปรดศึกษารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กรณีการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุน โดยมีกองทุน WHART เป็นกองทุนที่รองรับการแปลงสภาพ และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 โดยละเอียดก่อนการพิจารณาลงมติในวาระนี้

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทุนจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 หรือวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ไม่ได้รับการอนุมัติ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ซึ่งเป็น

เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ เพื่อให้พิจารณาต่อไป

วาระที่ 2.2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ WHART ซึ่งได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF แล้วไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่าและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างทรัพย์สิน) และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA Group และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทุนรวม WHAPF ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วย กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- 3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1), 2) และ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ และ
- 5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการ

เข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่
กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุน
ของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นสำคัญ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากผู้จัดการ
กองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมใน
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมใน
ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์
WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วย
กระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มา
ของรายได้ ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART
และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

การกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHA Group จะอ้างอิง
จากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ
พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่ง
กำหนดได้ไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไป
ด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ
ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัท
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 นั้นเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม นอกจากนี้
ในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.
3) กองทรัสต์ WHART ได้รวมราคาค่าสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี จำนวน 100 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อ
สัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ไว้ในการประเมินมูลค่าแล้ว ซึ่งราคาค่าสิทธิต่อสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นราคาสมเหตุสมผล และ
อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเช่นกัน

ในส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้า

ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในกรณีนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อไป

สำหรับคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพสำหรับการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นทรัสต์วันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2560) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	145,821,322	15.00%
นายสมยศ อนันตประยูร	1,127,100	0.12%
นางสาวจรีพร จาตุกรสกุล	901,300	0.09%
นางกฤษณา สุขบุญญสถิตย์	110,000	0.01%
นางสาวจรรวรณ์ จาตุกรสกุล	297,400	0.03%
นายอัษฎางค์ ไชยสนิท	50,100	0.01%
นางอชฌรัตน์ อัครฉัตรโรจน์	3,000	0.00%
น.ส.ทัศนีย์ อัครฉัตรโรจน์	8,000	0.00%
นายอรรณพ เฉลิมทรัพย์ากร	90,700	0.01%
นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	135,400	0.01%
นายรชต ตราชูวนิช	70,000	0.01%
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	6,844	0.00%
นายมนต์ชัย พินธุประภา	10,000	0.00%
นางสาวนลิน อนันตประยูร	100,000	0.01%
รวม	148,731,166	15.30%

เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของ WHA Group จึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA Group แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA Group ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 หรือวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF ไม่ได้รับการอนุมัติ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ เพื่อให้พิจารณาต่อไป

วาระที่ 2.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน และการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค้ำประกัน การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่ตกลงกับผู้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เสร็จ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว

- (3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ ตามสัญญาเดิมของกองทุนรวม WHAPF ที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ตามสัญญาเดิมของกองทุนรวม WHAPF จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ตามรายละเอียดข้างต้น การให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องและการนำเงิน ประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงอนุมัติให้ผู้จัดการ กองทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลง นาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของ กองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับ ทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นทรัสต์วันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2560) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,471,552	2.93%
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,494,745	1.49%
รวม	42,966,297	4.42%

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้จากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

อนึ่ง หลังจากได้มีการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ WHART เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการกู้ยืมเงินโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ โดยจะไม่มี การขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ WHART

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 หรือวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF ไม่ได้รับการอนุมัติ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ถึงวาระที่ 3 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพเพื่อให้พิจารณาต่อไป

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทุนสวัสดิ์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าวร่วมกับกองทุนสวัสดิ์ WHART

ผู้จัดการกองทุนสวัสดิ์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยสวัสดิ์อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ปัจจุบันระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนสวัสดิ์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะสวัสดิ์ ซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) สัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ ฉบับลงวันที่ 8 ธันวาคม 2557
- (2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2559
- (3) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ ครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 3 มิถุนายน 2559 และ
- (4) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ ครั้งที่ 3 ฉบับลงวันที่ 6 มิถุนายน 2559

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของกองทุนสวัสดิ์ WHART และกลไกการบริหาร ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทุนสวัสดิ์ WHART ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทุนสวัสดิ์ WHART การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยสวัสดิ์ WHART เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทุนสวัสดิ์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าวร่วมกับกองทุนสวัสดิ์ WHART โดยรายละเอียดร่างสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ของสวัสดิ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปร่วมกับกองทุนสวัสดิ์ WHART ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ความเห็นของผู้จัดการกองทุนสวัสดิ์

ผู้ถือหุ้นหน่วยสวัสดิ์ควรพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทุนสวัสดิ์ WHART เพื่อให้สอดคล้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าวร่วมกับกองทุนสวัสดิ์ WHART

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยสวัสดิ์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยสวัสดิ์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยสวัสดิ์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยสวัสดิ์รายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) ในกรณีของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยสวัสดิ์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทุนสวัสดิ์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยสวัสดิ์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 (ประกอบไปด้วย วาระที่ 2.1, 2.2 และ 2.3) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

แล้ว และเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ได้เช่าหลังคา เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการ โดยมีข้อความที่จะแก้ไขดังนี้

อ้างอิงสัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการที่ขอแก้ไข
12 ธันวาคม 2557 (หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 5))	5.3 ผู้ให้สัญญาตกลงต่อผู้รับสัญญาว่า หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) กับกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในอัตราค่าเช่า 3 (สาม) บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 5 (ห้า) ปี เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปีนั้น ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาจัดหาผู้เช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว	1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี 2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญา ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่

อ้างถึงสัญญาตกลง การทำงาน ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงการทำงานเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงการทำงาน ที่ขอแก้ไข
	<p>และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p>	<p>วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมารายให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)</p> <p>3. เมื่อผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญาใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงการทำงานเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
		<p>ส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่า</p> <p>5. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิมนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p>
<p>29 ธันวาคม 2558 (หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61))</p>	<p>3.4 (ก) ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ในช่วงระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) ยังไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้รับสัญญาเป็นเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 (สาม) บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 5 (ห้า) ปี</p> <p>(ข) ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี นั้น ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่า</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระ</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
	<p>พื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า ระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่า และอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้เช่าสัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และ/หรือโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) (แล้วแต่กรณี) ส่วนที่ผู้ให้เช่าสัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าที่ผู้ให้เช่าสัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และ/หรือโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) (แล้วแต่กรณี) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันได้ ผู้ให้เช่าสัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่ดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ดังกล่าว</p> <p>(ค) อนึ่ง หากผู้ให้เช่าสัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้เช่าสัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการ</p>	<p>ค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าสัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้เช่าสัญญา ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าสัญญารับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)</p> <p>3. เมื่อผู้ให้เช่าสัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้เช่าสัญญาใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของผู้ให้เช่าสัญญาภายใต้สัญญาตกลงกรรมการเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หากผู้ให้เช่าสัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า ระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้เช่าสัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กระทำการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการ ที่ขอแก้ไข
	<p>เช่า 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ดังกล่าว อันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าและผู้รับสัญญา โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับสัญญายินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้เช่า ในกรณีเช่นว่านั้นผู้ให้เช่าสัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปี (ยี่สิบห้า) ปี ดังกล่าว</p>	<p>Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) ส่วนที่ผู้ให้เช่าสัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้เช่าสัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย61) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้เช่าสัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา รับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา</p> <p>5. อนึ่ง หากผู้ให้เช่าสัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้เช่าสัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p>
<p>7 ธันวาคม 2559 (หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่า เกี่ยวกับพื้นที่เช่า ส่วนหลังคาของ โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงว่าหาก ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอด</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กระทำการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการ ที่ขอแก้ไข
5)	<p>25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 25 ปีนั้น หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปีนั้น ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ดีดออกไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้ว ให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว</p> <p>3. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และ</p>	<p>ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญา ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญาได้รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมารายให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)</p> <p>3. เมื่อผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญาใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลาประกัน</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กระทำการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกระทำการ ที่ขอแก้ไข
	<p>เกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 25 ปีดังกล่าว (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และ ทริสตีในนามของ กองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว</p>	<p>การชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้อยู่ไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาสวนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาสวนที่เหลือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าหลังคา</p> <p>5. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา (ด้วยเหตุผลอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาได้) และ</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กรรมการ ฉบับลง วันที่	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการเดิม	ข้อความในสัญญาตกลงกรรมการ ที่ขอแก้ไข
		<p>ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอม เลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้ สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นว่านั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนด ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่า หลังคา</p>

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกรรมการฉบับปัจจุบันให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกรรมการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาตกลงกรรมการ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อกำหนดดังกล่าว ต้น
- 2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกรรมการดังกล่าวตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการให้เช่าหลังคาแก่ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA เนื่องจากการให้เช่าหลังคดังกล่าว เป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ WHART จึงต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและเวลาอันไม่สมควร การขอมติอนุมัติไว้ล่วงหน้าเป็นไปเพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีคล่องตัวที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ทำสัญญาเช่ากับ WHA

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของ WHA และกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นทรัสต์วันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2560) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	145,821,322	15.00%
นายสมยศ อนันตประยูร	1,127,100	0.12%
นางสาวจีพร จารุกรสกุล	901,300	0.09%
นางกฤษณา สุขบุญญสถิตย์	110,000	0.01%
นางสาวจารุวรรณ จารุกรสกุล	297,400	0.03%
นายอัษฎางค์ ไชยสนิท	50,100	0.01%
นางอชฌรัตน์ อัครฉัตรโรจน์	3,000	0.00%
น.ส.ทัศนีย์ อัครฉัตรโรจน์	8,000	0.00%
นายอรรณพ เฉลิมทรัพย์ากร	90,700	0.01%
นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	135,400	0.01%
นายรัชต ตราชูถนิต	70,000	0.01%
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	6,844	0.00%
นายมนต์ชัย พิณรุประภา	10,000	0.00%
นางสาวนลิน อนันตประยูร	100,000	0.01%
รวม	148,731,166	15.30%

ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว จึงเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA ปากฎตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ

รายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเข้าทำรายการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว โดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART อีกหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ WHART

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 16 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 17 โดยผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18

ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม ใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นโปรดให้ตัวแทนของท่านนำเอกสารหลักฐานตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 17 มามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา)

กรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560



รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560

ของ

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 เวลา 10.00 น. ณ ห้องเพลทินัม ฮอลล์ ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ
พอร์จูน เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก พอร์จูน ทาวน์ เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ที่ปรึกษากฎหมาย ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จากบริษัท
หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกร ไทย จำกัด (“บลจ. กลสิกรไทย”) และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ WHART จาก
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
 1. คุณกัมภร ตติยกุลวี ประธานกรรมการ
 2. คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 3. คุณรัฐชัย ชีระชนาวัดน์ กรรมการอิสระ
2. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
 1. คุณวิทวัส อัจฉริยวนิช รองกรรมการผู้จัดการ
 2. คุณศศนันท์ สิริวิทย์ ผู้บริหารฝ่ายของทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
3. ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เลขานุการที่ประชุม
คุณเกษมณี สกฤษชัยศิริวิช
4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ WHART
นายแพทย์สมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร กลุ่มบริษัท
ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

หลังจากนั้น พิธีกรได้เชิญคุณกัมภร ตติยกุลวี ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณกัมภร ตติยกุลวี ประธานกรรมการ ได้กล่าวสวัสดิ์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และขอให้คุณเกษมณี สกฤษชัยศิริวิช ที่ปรึกษา
กฎหมาย ได้ชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมด้วย คุณเกษมณี จึงได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

(ก) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาร่วมประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านการลงมติของแต่ละวาระ ขอให้ยกมือ แล้วจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านในวาระนั้นๆ

(ข) สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน ผมขอถือว่าคุณถือหุ้นท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้วด้วยครับ

(ค) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และคัดค้านดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นด้วยในวาระนั้นๆ

(ง) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นด้วยเป็นเอกฉันท์

การประชุมในครั้งนี้ มีวาระที่ต้องลงมติทั้งหมด 1 วาระ ได้แก่ วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา สำหรับวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบซึ่งจะไม่มีกรนับคะแนนเสียง

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 96 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 449,304,880 หน่วย (สี่ร้อยสี่สิบเก้าล้านสามแสนสี่พันแปดร้อยแปดสิบหน่วย) คิดเป็นร้อยละ 46.21 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้แล้ว

ประธานฯ จึงขอเริ่มการประชุมตามวาระที่ได้เรียนชี้แจงดังกล่าวดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทได้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2559 ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคาร SJ Infinite One Business Complex โดยสำเนารายงานการประชุมได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว

ต่อมา ประธานฯ ขอเชิญคุณวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHART แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

คุณวิฑูรย์ แสดงความคิดเห็นว่า ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใด

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2559 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2559 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	471,868,791	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.8529
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
- งคออกเสียง	5,475,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.1471

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2559

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ใน พ.ศ. 2559 เพิ่มขึ้นเป็น 8 โครงการ จาก 6 โครงการใน พ.ศ. 2558 มูลค่าทรัพย์สินใน พ.ศ. 2559 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 13,900 ล้านบาท โดยพื้นที่ให้เช่ารวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 500,000 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าร้อยละ 95 ณ สิ้นรอบปี พ.ศ. 2559 เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าบางแห่งที่ว่าง หากพิจารณาอัตราปล่อยเช่าซึ่งคิดจากรายได้แล้ว กองทรัสต์ WHART จะมีอัตราการเช่าร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ประกอบไปด้วยรายได้จากทรัพย์สินรวมที่มีผู้เช่าจริงและรายได้จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งตกลงชำระตามสัญญาตกลงกระทำการ อายุสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าของผู้เช่าเฉลี่ยประมาณ 4 ปี

กองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมเงินประมาณ 3,900 ล้านบาท โดยมีอัตราการปล่อยสินเชื่อดอกมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ สิ้น พ.ศ. 2559 ที่ ประมาณ 9.81 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ มีระยะเวลาเฉลี่ยวันที่ครบกำหนดชำระเงินกู้ประมาณ 8.04 ปี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน ในเวลาที่มีการจัดตั้งกองทรัสต์ 3 โครงการ ได้แก่โครงการ WHA Ladkrabang D.C. โครงการ WHA Bangna Km.18 และโครงการ WHA Bangna Km.23 ต่อมามีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ทำให้มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการ กระจายไปยังภูมิภาคต่างๆ ได้แก่ โครงการ WHA MEGA Logistics Center Chonlahampichit Km.4 โครงการ WHA MEGA Logistics Center Wangnoi 61 และ โครงการ WHA MEGA Logistics Center Saraburi และการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ทำให้มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ WHA MEGA Logistics Center Ladkrabang และ โครงการ WHA MEGA Logistics Center Chonlahampichit Km.5 รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ ครอบคลุมทั้งทางด้านทิศตะวันออก และทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร ทรัพย์สินโครงการต่างๆ ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนรองรับการขนส่งสินค้า ครอบคลุมทั้งการขนส่งสินค้าเพื่อส่งออกจากท่าเรือบริเวณภาคตะวันออกและการขนส่งสินค้าอุปโภคบริโภคภายในประเทศ

การเติบโตของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เมื่อขณะก่อตั้งกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินประมาณ 4,613 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินเมื่อมีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพิ่มขึ้นเป็น 9,595.35 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินเมื่อมีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพิ่มขึ้นเป็น 13,922.55 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่า 68 : 32 ซึ่งเมื่อเทียบกับกองทรัสต์อื่นๆ ที่อยู่ในธุรกิจเดียวกัน กองทรัสต์ WHART ถือว่ามีอัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าในอัตราที่สูง

สำหรับอัตรการใช้พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าใน พ.ศ. 2557 มีพื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 94.7 ในพ.ศ. 2558 มีพื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 97.41 ในพ.ศ. 2559 มีพื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 95.30 มีรายได้จากผู้เช่าจริงและจากบริษัท คับบลิว เอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ชำระให้ตามสัญญาตกลงกระทำการรวมประมาณเกือบร้อยละ 100 ของพื้นที่ทั้งหมด สำหรับพื้นที่เช่าหลังคามืออัตรเพิ่มขึ้นตามพื้นที่คลังสินค้า ในพ.ศ. 2559 มีพื้นที่หลังการรวมประมาณ 279,000 ตารางเมตร

เมื่อพิจารณาในด้านของสัญชาติของผู้เช่าคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART แล้ว จะมีผู้เช่าสัญชาติไทยประมาณร้อยละ 41 สัญชาติญี่ปุ่นประมาณร้อยละ 28 ประเทศในแถบเอเชีย ประมาณร้อยละ 14 ประเทศในแถบยุโรปประมาณร้อยละ 7 และประเทศสหรัฐอเมริกาประมาณร้อยละ 10 ในส่วนของประเภทธุรกิจนั้นแบ่งเป็นผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภทให้บริการ โลจิสติกส์แบบ Third Party Logistics Provider (3PL) ประมาณร้อยละ 44 ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภทสินค้าอุปโภค-บริโภคประมาณร้อยละ 37 และผู้เช่าที่เป็นผู้ผลิตสินค้าหรือเจ้าของผลิตภัณฑ์ประมาณร้อยละ 19

สำหรับอายุสัญญาเช่านั้น ในปี พ.ศ. 2560 นี้ จะมีอัตราสัญญาเช่าที่หมดอายุประมาณร้อยละ 29 ซึ่งปัจจุบันมีการต่ออายุสัญญาเช่าแล้วประมาณร้อยละ 13 อยู่ระหว่างลงนามสัญญาเช่าร้อยละ 7 และในปี พ.ศ. 2561 ปี พ.ศ. 2562 และปี พ.ศ. 2566 จะมีอัตรการหมดอายุสัญญาเช่าเกินร้อยละ 10 สำหรับปีอื่นๆ จะมีอัตรการหมดอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถาม ดังนี้

1. คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรพคอง ผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถามว่าสาเหตุใด อัตรพื้นที่ที่มีผู้เช่าจริง ใน พ.ศ 2559 จึงลดลงจากอัตรพื้นที่ที่มีผู้เช่าจริงในพ.ศ. 2558 และอัตรพื้นที่ที่มีผู้เช่าจริงนับจากต้นปี พ.ศ. 2560 ถึงวันประชุมเป็นอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่าอัตรพื้นที่ที่มีผู้เช่าจริงใน พ.ศ. 2559 ลดลง จากอัตรพื้นที่ที่มีผู้เช่าจริงใน พ.ศ. 2558 เนื่องจากสัญญาเช่าหมดอายุ และ ใน พ.ศ. 2560 อัตรพื้นที่ที่มีผู้เช่าจริงลดลงจาก ร้อยละ 95 ใน พ.ศ. 2559 เป็นประมาณร้อยละ 89 เนื่องจากมีผู้เช่าหมดอายุสัญญาเช่าในช่วงเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์

2. คุณสมชาย ริงสิสกลสวัสดิ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า ผู้เช่ารายใดบ้างที่หมดสัญญาเช่าดังกล่าว

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ผู้เช่าที่ไม่ได้ต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นผู้ประกอบธุรกิจประเภทให้บริการ โลจิสติกส์แบบ Third Party Logistics Provider (3PL) ซึ่งธุรกิจประเภทนี้จะทำสัญญากับลูกค้ามีช่วงระยะเวลาประมาณ 3 ปี และจะเป็นระยะเวลาเดียวกันกับระยะเวลาการเช่าที่ผู้เช่าทำกับกองทรัสต์WHART โดยจะมีระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าพร้อมกัน นอกจากนี้มีผู้เช่าบางรายที่ตัดสินใจไม่ต่ออายุการเช่า เนื่องจากผู้เช่ารายดังกล่าวได้มีคลังสินค้าเป็นของตนเองแล้ว

3. คุณสมชาย เงินสธิรพันธ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามดังนี้

3.1 เงินกู้ของกองทรัสต์ WHART ประมาณ 3,900 ล้านบาท กู้จากแหล่งใดและมีอัตราดอกเบี้ยเท่าไร และภาวะอัตราดอกเบี้ยสูงจะกระทบกับกองทรัสต์ WHART มากน้อยอย่างไร

ประธานฯ ชี้แจงว่าจะมีการชี้แจงในวาระที่ 3 เรื่องงบการเงิน

3.2 ตามข้อมูลว่ากองทรัสต์ WHART จะมีการเพิ่มทุนอีกประมาณ 4,000 ล้านบาท การเพิ่มทุนนี้จะกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยเดิมของกองทรัสต์ WHART หรือไม่ อย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ WHART กำลังอยู่ระหว่างศึกษาและพิจารณาเรื่องการเพิ่มทุนอยู่

3.3 ตามที่มีข่าวว่าผู้เช่ากลุ่มธุรกิจยานยนต์จะย้ายไปประกอบธุรกิจในประเทศเพื่อนบ้านที่ให้ผลประโยชน์ทางภาษีดีกว่า ข่าวนี้จะกระทบต่อกองทรัสต์ WHART หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ WHART มีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจยานยนต์เข้าพื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร ธุรกิจยานยนต์ถือเป็นธุรกิจหลักในภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทยและยังมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องในนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกของประเทศไทย นอกจากนี้รัฐบาลยังมีนโยบายสนับสนุนการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยซึ่งจะใช้เทคโนโลยีการผลิตขั้นสูงที่สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจที่ย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศเพื่อนบ้าน

3.4 ขอให้พิจารณาให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิซื้อหุ้นของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ที่จะเสนอขายหลักทรัพย์แก่ประชาชนครั้งแรกในลักษณะเดียวกับที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHART เคยได้รับสิทธิซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม และ ธุรกิจของ WHAUP จะส่งเสริมธุรกิจของกองทรัสต์ WHART ในลักษณะใด

ประธานฯ ชี้แจงว่าประเด็นคำถามนี้จะทำการชี้แจงในวาระอื่นๆ

4. คุณฐานีเยะ เคชะวิกู ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สอบถามว่าการให้เช่าคลังสินค้าที่แบ่งแยกการเช่าระยะสั้น และระยะยาวอย่างไร สัดส่วนของการเช่าระยะสั้นและระยะยาวเป็นเท่าไร และในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART นั้นจะกระทบสัดส่วนของการเช่าระยะสั้นและการเช่าระยะยาวอย่างไรหรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แบ่งระยะเวลาการเช่าได้เป็น 3 แบบ คือ (1) ระยะเวลาเช่ายาว จะมีอายุสัญญาเช่าประมาณ 5-10 ปี และมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 (2) ระยะเวลาเช่าปานกลาง จะมีอายุสัญญาเช่าประมาณ 1 – 3 ปี และมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ผู้เช่าที่จะทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาปานกลางส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบธุรกิจประเภทให้บริการ โลจิสติกส์แบบ Third Party Logistics Provider (3PL) และ (3) ระยะเวลาเช่าสั้น จะมีอายุสัญญาเช่าไม่ถึงหนึ่งปี และมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 1-2 ผู้เช่าที่จะทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาส่วนมากเป็นผู้เช่าซึ่งมีพื้นที่เช่าอยู่แล้วแต่ต้องการใช้พื้นที่เช่าเพิ่มเติม ทั้งนี้ทุกครั้งที่มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่มีผู้เช่าอยู่แล้ว

ประธานฯ ชี้แจงว่า โดยสรุป การลงทุนเพิ่มของกองทรัสต์ WHART ไม่กระทบต่อสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART

5. คุณกัณฑ์กมล วิมลไพโรจน์ ผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า ผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ WHART ที่ไม่ต่อสัญญาเช่า เนื่องจากสาเหตุใด และผู้เช่าทั้งหมดคสัญญากลางปีนี้จะดำเนินการอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า ผู้เช่าหมดสัญญาเช่าและได้ไปเช่ากับผู้อื่นให้เช่าคลังสินค้ารายอื่น ส่วนของผู้เช่าทั้งหมดคสัญญากลางปีนี้ได้มีการเจรจาเพื่อต่อสัญญาสัญญาแล้ว

4. คุณฐานิยะ เตชะระวิภู ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่า จะมีวิธีการจัดการความเสี่ยง กรณีผู้เช่าหมดอายุสัญญาแล้วไม่ต่อสัญญาเช่าอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ WHART มีการเจรจากับผู้เช่า ประมาณ 6 เดือน ก่อนหมดอายุสัญญา เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 3 รายงานงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2559

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่าบริษัทได้จัดทำงบการเงินรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2559 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2559 สิ่งที่น่าสนใจด้วย 2 สรุปสาระสำคัญดังนี้

งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้	
รายได้รวม	ประมาณ 709,750,000 บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	ประมาณ 113,760,000 บาท
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	ประมาณ 595,990,000 บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	ประมาณ 120,810,000 บาท
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	ประมาณ 95,380,000 บาท
(ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน 95,380,000 บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	ประมาณ 379,800,000 บาท

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้	
มูลค่าสินทรัพย์รวม	ประมาณ 13,922,550,000 บาท
หนี้สินรวม	ประมาณ 4,381,560,000 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	ประมาณ 9,540,990,000 บาท

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่าเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินประมาณ 3,900 ล้านบาท มาจากผู้ให้กู้สามราย ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยเฉลี่ยของผู้ให้กู้ทั้งสามรายดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 4

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เงินปันผล ใน พ.ศ. 2558 คือ 0.3047 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และใน พ.ศ. 2559 คือ 0.5392 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ เงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ ใน พ.ศ. 2558 คือ 0.3719 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และใน พ.ศ. 2559 คือ 0.22 บาทต่อหน่วยทรัสต์ สาเหตุที่เงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ ใน พ.ศ. 2559 ลดลงจาก ใน พ.ศ. 2558 คือ (1) มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น (2) จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น และ (3) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนไปก่อนปี พ.ศ. 2559 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น และในปี พ.ศ. 2560 จำนวนเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์มีแนวโน้มจะลดลง สำหรับผลรวมจำนวนเงินปันผลและเงินลดทุน ในปีพ.ศ. 2559 คือ 0.7592 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ประธานฯ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ WHART ได้จ่ายเงินผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเงินปันผลและเงินลดทุน อย่างไรก็ตาม การลดทุนของกองทรัสต์ WHART มีแนวโน้มจะลดน้อยลง

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถาม ดังนี้

1. คุณสมชาย เชนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับจากผู้ให้กู้ทั้งสามรายดังกล่าวได้รับระยะเวลาสั้นเพียงใด และภาวะอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจะกระทบกับงบการเงินของกองทรัสต์ WHART หรือไม่อย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับจากผู้ให้กู้ทั้งสามรายดังกล่าวเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นอาจกระทบกับกำไรของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากมีรายจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในภาวะดังกล่าวกองทรัสต์ WHART มีทางเลือกที่อาจกระทำได้ คือ การออกตราสารหนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่นักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปชำระหนี้เงินกู้ดังกล่าว ซึ่งการออกตราสารหนี้จะมีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่

2. คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรอบปี พ.ศ. 2559 ได้เสนอให้ในการนำเสนองบกำไรขาดทุน ให้แยกรายการรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ค่าเช่าจริง รายได้จากสัญญาตกลงกระทำ การ และรายได้จากการให้เช่าหลังคา จึงได้สอบถามความคืบหน้า เพื่อให้ทราบข้อมูลที่ชัดเจน

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า เนื่องจากรายการรายได้จากสัญญาตกลงกระทำ การ และรายได้จากการให้เช่าหลังคา มีมูลค่าต่างกันไม่มากนักจึง ไม่ได้มีการแยกรายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุน แต่ได้มีการชี้แจงรายละเอียดของรายได้จากสัญญาตกลงกระทำ การ และรายได้จากการให้เช่าหลังคาเพิ่มเติมไว้ในวาระที่ 2

ประธานฯ ชี้แจงว่า รายการรายได้ค่าเช่าและบริการจะมาจากรายการรายได้ค่าเช่าพื้นที่จริงเป็นหลัก จึงไม่ได้นำเสนอในรายละเอียด แต่ในการประชุมครั้งต่อไปจะมีการแสดงรายละเอียดให้ชัดเจนมากขึ้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รายงานการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า ในปี 2560 บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส”) เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ WHART โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1. นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442 และ/หรือ
2. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือ
3. นายบุญเลิศ กมลชนกกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339 และ/หรือ
4. นางอนุทัย ภูมิสุรกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3873 และ/หรือ
5. นายกฤษณ์ ชัชวาลวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5016

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร้ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

สำหรับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในปี 2560 นี้ มีค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีวงเงินไม่เกิน 1,120,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย)

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถาม ดังนี้

1. คุณสมชาย เจนสศิริพันธุ์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สอบถามว่า เมื่อเปรียบเทียบกับในปี 2559 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีเป็นอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า อัตราค่าตอบแทนแก่ผู้สอบบัญชีในปี 2559 มีอัตราไม่เกิน 1,045,000 บาท ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ของปี 2559 มีประมาณ 9,559 ล้านบาท ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.011 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART สำหรับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในปี 2560 อัตราไม่เกิน 1,120,000 บาท มีทรัพย์สินประมาณ 13,900 ล้านบาท ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีคิดเป็นประมาณร้อยละ 0.008 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART บริษัทพิจารณาถึงเหตุผลแล้ว จึงเห็นว่ามีความเหมาะสม ในการกำหนดค่าตอบแทนตามจำนวนที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ชี้แจงว่า ตามที่ คุณสมชาย เจนสศิริพันธุ์ ได้สอบถามเกี่ยวกับสิทธิซื้อหุ้น WHAUP ในวาระที่ 2 จึงขอเชิญ นายแพทย์สมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ชี้แจงแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์



นายแพทย์สมยศ อนันตประยูร ชี้แจงว่า WHAUP เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ ในการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนของ WHAUP ผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับสิทธิจองสิทธิซื้อหุ้นของ WHAUP ส่วนกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ โดยลักษณะแล้วกองทรัสต์กับบริษัทจดทะเบียนอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์ที่แตกต่างกัน ประกอบกับกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ไม่ได้ได้รับสิทธิจองซื้อหุ้น WHAUP ที่เสนอขายแก่ประชาชนครั้งแรก

คุณอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ในคราวที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก เนื่องจากเป็นสิทธิในการซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราชไม่ใช่สิทธิในการซื้อหุ้นของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์อยู่แล้ว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า WHAUP เป็นบริษัทลูกของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ไม่ได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ใดๆ ที่มีอยู่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทดับบลิวเอชเอ จึงไม่ได้รับสิทธิเข้าจองซื้อหุ้นของ WHAUP ที่เสนอขายแก่ประชาชนในคราวนี้

มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถาม ดังนี้

1. คุณสมชาย รังสีสกุลสวัสดิ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า WHART จะมีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีอยู่ในต่างประเทศของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือไม่ และเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) จะเพิ่มขึ้นหรือลดลง

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ WHART อยู่ในระหว่างการศึกษาแผนการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เนื่องจากมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายด้าน ทั้งด้านภาษีและโครงสร้างการลงทุนระหว่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินภายในประเทศของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ยังมีมากพอให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในส่วนของ NAV จะขึ้นอยู่กับ การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถ้าประเมินแล้วมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น NAV ก็จะเพิ่มขึ้น ถ้าประเมินแล้วมูลค่าทรัพย์สินลดลง NAV ก็จะลดลง เนื่องจาก NAV จะคำนวณจากราคาประเมินเป็นหลัก ปัจจัยอื่นมีผลกระทบต่อ NAV เพียงเล็กน้อย

2. คุณวุฒิศักดิ์ อุคมพรผดุง สอบถามว่า ในปีนี้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART มีแนวโน้มเป็นอย่างไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในปี พ.ศ. 2560 ปัจจัยที่จะกระทบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART คือสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดประมาณร้อยละ 29 ตามที่คุณปิยะพงศ์ได้นำเสนอไปแล้ว ซึ่งได้มีการเจรจาต่อสัญญาเช่าไปแล้ว และอยู่ระหว่างลงนามสัญญาเช่า เป็นจำนวนรวมประมาณร้อยละ 20 ทำให้ผลกระทบต่อผลประกอบการทางด้านเศรษฐกิจ ธุรกิจของผู้เช่า หรือคู่แข่งในธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า ล้วนเป็นปัจจัยที่กระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART ทั้งสิ้น อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และสัญญาตกลงกระทำการที่

มีอยู่ ประกอบกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จึงทำให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นและน่าจะไม่กระทบกับผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในปี พ.ศ. 2557 และในปี พ.ศ. 2558 มีผู้เช่าต่อสัญญาเช่าพื้นที่ เฉลี่ยร้อยละ 70 ถึงร้อยละ 80 ของสัญญาเช่าที่สิ้นสุดลง และส่วนที่เหลือใช้เวลาประมาณ 4 - 5 เดือนในการเจรจาต่อสัญญาเช่า โดยในปี พ.ศ. 2560 สัญญาเช่าจะสิ้นสุดร้อยละ 29 ของผู้เช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่าต่อสัญญาเช่าแล้วร้อยละ 13 ของผู้เช่าทั้งหมดและมีผู้เช่าที่ตกลงจะต่อสัญญาเช่าแล้วอยู่ระหว่างรอลงนามร้อยละ 7 ของผู้เช่าทั้งหมด คำนวณรวมกัน ได้ผู้เช่าที่ต่อสัญญาเช่าเป็นประมาณร้อยละ 60 ของผู้เช่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ส่วนร้อยละ 30 ของผู้เช่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงที่เหลืออยู่ จะใช้ระยะเวลาเจรจาและหาผู้เช่าใหม่ภายในระยะเวลาที่เหลืออยู่ของปี ซึ่งคาดว่าจะสามารถหาผู้เช่าได้เพิ่มขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

3. คุณสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์ WHART และกองทรัสต์ HREIT มีธุรกิจที่แตกต่างกันอย่างไร

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ WHART กับกองทรัสต์ HREIT มีทรัพย์สินตั้งอยู่ในภูมิภาคที่แตกต่างกัน ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ส่วนมากจะตั้งอยู่บริเวณด้านเหนือและด้านตะวันออก รอบๆ กรุงเทพมหานคร ส่วนทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT จะตั้งอยู่รอบบริเวณนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกของประเทศเป็นหลัก จึงไม่เป็นการแข่งขันกันเอง กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินประมาณ 13,900 ล้านบาท มีผู้เช่า 28 ราย ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหญ่ เฉลี่ยเช่าพื้นที่ประมาณ 19,000 ตารางเมตร กองทรัสต์ HREIT ที่มีทรัพย์สินประมาณ 7,000 ล้านบาท มีผู้เช่าประมาณ 100 ราย เมื่อเปรียบเทียบกันแล้วผู้เช่าของกองทรัสต์ HREIT จะมีขนาดเล็กกว่าผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART และผู้เช่าโดยมากเป็นผู้ประกอบการที่ผลิตสินค้ารองรับนิคมอุตสาหกรรม ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เป็นคลังสินค้าทั้งหมด ส่วนทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT มีทั้งคลังสินค้าและโรงงาน

นายแพทย์สมยศ อนันตประยูร ชี้แจงเพิ่มเติมว่า โดยลักษณะของธุรกิจของกองทรัสต์ WHART จะเป็นกลุ่มธุรกิจที่รองรับลูกค้าในธุรกิจ Logistics ซึ่งเป็นผู้เช่าระยะยาวและมีพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ ส่วนของกองทรัสต์ HREIT จะเป็นลูกค้ากลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งโดยมากจะเช่าระยะสั้นและมีพื้นที่เช่าขนาดเล็กกว่า ทำให้กองทรัสต์ทั้งสองแยกออกจากกันอย่างชัดเจน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดซักถามเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุม เมื่อเวลา 11.20 น.

ลงชื่อ  ประธานในที่ประชุม
(นายกำธร ตติยกุลวิ)

ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม โกรทที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม โกรท

หัวข้อ	รายละเอียด
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นกองทรัสต์ที่จะรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์เข้ามารวมกับกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์นั้น
ชื่ออายุประเภทและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองทรัสต์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ● เมื่อกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF แล้ว กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักที่ได้รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ได้แก่ ทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม WHAPF
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ (ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม) และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีกรอบหนึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพเรียบร้อยแล้ว
เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์มีกำไรที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF เข้ามารวมกับกองทรัสต์ (Conversion Assets) และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และ

หัวข้อ	รายละเอียด
	รายได้อื่น ๆ รวมถึง การลงทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าต่อบิลิเวอเชอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ และ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าต่อบิลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท และลักษณะที่เปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุน WHART
1.	จัดตั้งขึ้นมา กฎหมาย	กฎหมายด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2.	สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทุนทรัสต์
3.	ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทุนทรัสต์
4.	ผู้รับผิดชอบการบริหาร จัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
5.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของ ทรัสต์	กองทุนรวม WHAPF	ทรัสต์ดีของกองทุนทรัสต์ WHART
6.	ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญา ในการลงทุน	กองทุนรวม WHAPF	ทรัสต์ดีของกองทุนทรัสต์ WHART
7.	ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ดีของกองทุนทรัสต์ WHART
8.	การล้มละลาย เนื่องจากการ จัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
9.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
10.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
11.	ประเภทการลงทุน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
12.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
13.	วัตถุประสงค์ของ โครงการ	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศซึ่ง กองทุนรวม WHAPF ได้นำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่น และ/หรือเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวม WHAPF ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการใช้เช่าให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวม WHAPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจน ทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย	เพื่อการระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและ ต่างประเทศซึ่งกองทุนรวม WHART จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่น และ/หรือเข้าช่วง อสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/ หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการใช้เช่าให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ต่าง ๆ ที่กองทุนทรัสต์ WHART จะลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุน WHART
		<p>รับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของส่วนรวมของกองทุนรวม WHAPF และผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>	<p>ดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของส่วนรวมของกองทุนรวม WHART รวมถึงการขาดอกผลโดยวิธีอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
14.	<p>นโยบายการลงทุน</p>	<p>กองทุนรวม WHAPF มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ กองทุนรวม WHAPF ได้ลงทุนใน 1) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก 2) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง 3) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง และ 4) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม</p>	<p>1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปโภคบริโภคโดยตรง</p> <p>กองทุน WHART มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุน WHART ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนใน 1) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน WHART ลงทุนครั้งแรก 2) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง และ 3) ทรัพย์สินหลักที่กองทุน WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง และ กองทรัสต์ WHART จะรับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF ซึ่งรวมถึงกรมสิทธิ และ/หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุนทรัสต์ WHART และผู้จัดการกองทุนจะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทุน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ โดยเป็นการลงทุนในกรมสิทธิ และ/หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทรัพย์สินหลักที่กองทุน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ซึ่ง บริษัทในกลุ่มบริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุน WHART จะเข้าลงทุน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุนพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลักอื่นเพิ่มเติมในอนาคต</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปโภคบริโภค</p> <p>(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุน WHART โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินงานในลักษณะเดียวกันกับกองทุน WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนสวัสดิ์ WHART
15.	การจำหน่ายประโยชน์ทรัพย์สิน	<p>กองทุนรวมได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับและจำเป็นต้องใช้ในการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและหรืออาคารโรงงาน และสัญญาบริการ ในฐานะผู้ใช้เช่าและผู้ให้บริการแก่ผู้เช่า</p>	<p>จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น</p> <p>(2) กองสวัสดิ์ WHART อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเช่าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าว กู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย</p> <p>กองสวัสดิ์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ กองสวัสดิ์ได้เช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ และจะเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำหรับทรัพย์สินที่จะรับโอนมาจากกองสวัสดิ์ WHART และที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย</p>
16.	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<p>กองทุนรวม WHAPF อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ปรับปรุงโครงสร้างทรัพย์สินของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีค่าพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม 2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม 	<p>กองสวัสดิ์ WHART อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองสวัสดิ์ WHART (ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองสวัสดิ์ WHART ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองสวัสดิ์ WHART หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองสวัสดิ์ WHART มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้านำไปเปลี่ยนแปลงไป (ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นการเช่า

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุน WHART
		<p>(1) (ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเข้าที่เหลื่อมตามสัญญาเข้าด้วย และ</p> <p>3. จำนวนเงินที่ผู้ถือไม่เงินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่เกิดจากรายการหลังจำนวนเงินที่ผู้ถือเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการที่ผู้ถือเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการที่ผู้ถือเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะผู้ถือเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการที่ผู้ถือเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</p> <p>4. บริษัทจัดการจะดำเนินการที่ผู้ถือเงินได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นแล้วทั้งหมด ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายไปแล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเขียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหากเป็นการขอมติเพื่อผู้ถือที่ผู้ถือเงินเพื่อดำเนินการตาม (1) (ค) ห้ามมิให้บริษัทจัดการนำจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมในมติดังกล่าว</p>	<p>กองทุน WHART หรือที่กองทุน WHART มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน WHART หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่ไม่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(จ) ผู้ถือเงินเพื่อชำระเงินผู้ถือหรือภาระผูกพันของกองทุน WHART</p> <p>(ข) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทุน WHART เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทุน WHART และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น</p> <p>2. สัดส่วนการที่ผู้ถือเงินของกองทุน WHART ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการที่ผู้ถือเงินเพิ่มเติม</p> <p>(ก) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน WHART (ในกรณีที่ต้องมาภายหลังจำนวนเงินที่ผู้ถือเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการที่ผู้ถือเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทุน WHART จะคงอัตราส่วนการที่ผู้ถือเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะผู้ถือเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการที่ผู้ถือเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน WHART)</p> <p>(ข) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน WHART ในกรณีที่กองทุน WHART มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้ายที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันผู้ถือเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่ผู้ถือเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการที่ผู้ถือเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทุน WHART จะคงอัตราส่วนการที่ผู้ถือเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะผู้ถือเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการที่ผู้ถือเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน WHART)</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุน WHART
17.	นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม WHAPF และนโยบายตอบแทน WHART	<p>โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง</p> <p>1. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่หักภาษีที่พึงไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการลดทอนการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงตั้งรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม</p> <p>2. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>ทั้งนี้ในการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น</p> <p>บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี หรือกรณีที่บริษัทจัดการได้ประกาศจ่ายเงินปันผลแล้ว และไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของกองทุนได้ในวันที่ได้แจ้งไว้ โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากบริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นของกองทุนได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทเอง บริษัทจะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่ประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนของหน่วยบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการจะพิจารณาสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในวันถัดไปบัญชีสำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัท</p>	<p>การจ่ายเงิน ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ใดๆ ในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p> <p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน WHART</p> <p>1. ผู้จัดการกองทุนจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนนั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่เกิดกรณีที่มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุน (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทุนทรัสต์หากกองทุนทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</p> <p>อย่างไรก็ดี การปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักภาษีที่จ่ายถึง กองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืม และการผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทุนทรัสต์มีเงินสดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทุนจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน</p> <p>3. ในกรณีที่ไม่มีกำไรจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทุนจะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ภายในกำหนดเวลาที่ต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) : ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนสวัสดิ์ WHART
		<p>จัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดภาวะการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>	<p>Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่สิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) : ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาส <p><i>เงื่อนไขเพิ่มเติม</i></p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
18.	โครงสร้างเงินทุน	อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม WHAPF ประมาณร้อยละ 6 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 กรกฎาคม 2559)	อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของกองทุนทรัสต์ WHART ประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ข้อมูลตามงบการเงินประจำปี 2559 สิ้นสุดงวด วันที่ 31 ธันวาคม 2559)

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนรวม WHART
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย			
19.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์			
(1)	ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
	- การเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการเพิ่มทุน		
	- การขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามอัตราค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด	ตามอัตราค่าธรรมเนียมการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
(2)	ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ กำหนด
(3)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยงานทุนกำหนด โดยปัจจุบัน ยกเว้นไม่เรียกเก็บ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยงานทรัสต์กำหนด
(4)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยงานทุนกำหนด โดยปัจจุบัน ยกเว้นไม่เรียกเก็บ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยงานทรัสต์กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งจําหน่ายลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่ผู้จัดการกองทุน และ/หรือ นายทะเบียนกำหนด	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยงานทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ นายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามอัตราที่ผู้จัดการกองทุน และ/หรือ นายทะเบียนกำหนด	ตามอัตราที่ผู้ให้บริการกำหนด
19.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART			
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของผู้จัดการกองทุน / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวม WHAPF	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวม WHAPF	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวม WHAPF	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART
(4)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาแต่ละราย เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินในการระดมทุนหรือการวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริงเป็นรายครั้ง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 2.50 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
(5)	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกัน การจัดจำหน่าย	ตามที่จ่ายจริงเป็นรายครั้ง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนรวม WHART
(6)	ค่าธรรมเนียมการตลาดบัญชีหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม WHAPF	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART
(7)	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 10,000.00 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นวงลงทุน	ไม่มี
(8)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย และค่าเว็บไซต์	ไม่เกิน 9 ล้านบาทตลอดอายุโครงการ ยกเว้นในกรณีที่มีการเพิ่มทุน บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เฉพาะช่วงที่มีการเพิ่มทุนไม่เกิน 3 ล้านบาท	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 3.00 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART
(9)	ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุน WHAPF หรือกองทุนทรัสต์ WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(10)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง
(11)	ค่าธรรมเนียมผู้ใช้บริการอื่น ๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการหรืออัตราที่บริษัทจัดการร่วมกันกำหนดกับบุคคลดังกล่าว	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ร่วมกับบุคคลดังกล่าว
(12)	ค่าธรรมเนียม/ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ WHART
(13)	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14)	ค่าเบี้ยประกันวินาศภัย (ถ้ามี) และค่าเบี้ยประกันอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนทรัสต์ WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนกองทุนทรัสต์เป็นกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนทรัสต์ WHART ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16)	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(17)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนรวม WHAPF หรือกองทุนทรัสต์ WHART และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทรัสต์ WHART
(18)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ พิมพ์ และออกใบหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19)	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(20)	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณาหรือประกาศต่าง ๆ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว ตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการค้นหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิหรือ หลักทรัพย์ของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24)	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(25)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์และสิ่งหาทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวได้รับความเสียหาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(26)	ค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงแก่ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF กองทรัสต์ WHART และ/หรือผู้บริหารทรัพย์สินในกรณีที่สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือหมดอายุ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(27)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(28)	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยชอบโดยผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(29)	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทรัสต์ WHART โดยผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนรวม WHART
(30)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือจ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาระทยอยลดการจ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน ค่าใช้จ่ายในการบอกกล่าว และ/หรือติดตาม ผู้ถือหุ้นของกองทุนทรัสต์ เกี่ยวกับเรื่องการรับเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการคืนทุนของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนรวม WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(31)	ค่าใช้จ่ายในการบอกกล่าว และ/หรือติดตาม ผู้ถือหุ้นของกองทุนทรัสต์ เกี่ยวกับเรื่องการรับเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทน และ/หรือการคืนทุนของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนรวม WHART	ไม่มี	ตามที่จ่ายจริง
(32)	ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนรวม WHART เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(33)	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ในระหว่างการทำบัญชีของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนรวม WHART จนถึงการจัดทမ်းบัญชีของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนรวม WHART และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการเลิกกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนรวม WHART หรือการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(34)	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(35)	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(36)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(37)	ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการทรัสต์ได้มอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการ)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(38)	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนหรือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปล และค่าจัดส่ง หนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหุ้นของหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนรวม WHART
(39)	ค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหรือ แบบแสดงรายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(40)	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทางตามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้นของกองทุนหรือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ หรือทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนทรัสต์ WHART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(41)	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม WHAPE หรือกองทุนทรัสต์ WHART และการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนทรัสต์ WHART รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สินทรัพย์กรรมอื่นนอกศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(42)	ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนทรัสต์ WHART การให้คำแนะนำทางกฎหมายแก่กองทุนรวม WHAPE หรือกองทุนทรัสต์ WHART ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหรือกองทุนทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนทรัสต์ WHART ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านช่องทางต่าง ๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ การจัดเตรียมแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่าง ๆ รวมถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนทรัสต์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(43)	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(44)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทุนทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทุนทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุนหรือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ด.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม WHAPF	กองทุนสำรอง WHART
(45)	<p>ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนสำรอง WHART ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนสำรอง WHART ได้รับความคุ้มครองประกันภัย</p> <p>ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนสำรอง WHART การดำเนินงานของกองทุนรวม WHAPF หรือกองทุนสำรอง WHART รวมถึงลดลดจนการบริหารทรัพย์สินที่ไม่มีใช้ทรัพย์สินหลัก</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(47)	<p>ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทุนสำรอง และ/หรือ ผู้เช่า</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

รายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์

1. ข้อมูลของกองทุนรวม ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2560¹

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	:	WHA Premium Factory and Warehouse Freehold and Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	:	WHAPF
ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ²	:	9,746,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	:	9,752,570,867.95 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม	:	10.38546 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม	:	939,060,000 หน่วย

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลจากงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2560

² ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดทำโดย บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 สำหรับ (ราคา ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2560)

2. ข้อมูลการลงทุนและทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF

ทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF มีจำนวนทั้งสิ้น 12 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการ Kao 1 และ Kao 2
- (2) โครงการ Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus)
- (3) โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M
- (4) โครงการ DKSH บางปะอิน
- (5) โครงการ Ducati
- (6) โครงการ Healthcare
- (7) โครงการ Kao 3
- (8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)
- (9) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2
- (10) โครงการ Ducati Phase 2
- (11) โครงการ 3M Phase 2
- (12) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)

และทรัพย์สินหลักอื่นๆ จำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) ระบบปรับอากาศ โครงการ Healthcare
- (2) โครงการ DSG Phase 3 (ส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 อันเป็นส่วนควบของอาคารและทรัพย์สินอื่นๆ)

2.1 ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF

ในปัจจุบันกองทุนรวม WHAPF มีทรัพย์สินรวม คิดเป็นพื้นที่เช่าอาคาร 387,472.10 ตารางเมตร และพื้นที่ลานจอดรถ 2,597.00 ตารางเมตร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560
ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 96.97 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินและลักษณะการเช่าของกองทุนรวม WHAPF ดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
1.	โครงการ Kao 1 และ Kao 2	5914, 119813, 147436, 147437	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	30-1-1	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 ไร่ (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ Kao 2 จำนวน 2 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ Kao 2	25,488.00 (คลังสินค้าและสำนักงาน)
2.	โครงการ Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus) ¹	3164	ตำบลบางพระ อำเภอปาดังแฉ่ง จังหวัดระยอง	29-3-91.20	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 ไร่ (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน 1 หลัง และสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกือบเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการโรงงาน Triumph	14,320.80 (อาคารโรงงานและสำนักงาน)
3.	โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M	2813, 33043, 33044, 33045,	ตำบลศรีชะลุมชิ่งใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัด	83-0-81.00	(ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 10 ไร่ จาก นายนิกร คุปรัตน์, นายบุญเกียรติ คุปรัตน์, นายบุญจะ คุปรัตน์ และนายแขก นิมนวล มีรายละเอียดดังนี้ ● โครงการ DKSH Consumer - สิทธิการเช่าที่ดิน 1 ไร่ (โฉนดที่ดินเลขที่ 33044) จากนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่า	DKSH Consumer: 52,913.25 (คลังสินค้าและอาคารสำนักงาน)

¹ สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการ Triumph (สัญญาเช่าระหว่าง กองทุนรวม WHAPF กับ บริษัท ไทรอปฟ์ ดิเรกเจอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ไทรอปฟ์ อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด) กำหนดให้

(1) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าหรือผู้เช่าและผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคาไม่ต่ำกว่าผู้เสนอซื้อ

(2) ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งข้อเสนอมายังผู้ให้เช่าก่อนผู้เสนอซื้อ ให้เช่าจะเปิดโอกาสให้ผู้เช่าเลือกซื้อในราคาโดยที่ผู้เช่ามีอำนาจที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ ราคาที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าจะสูงกว่าราคาซื้อขายที่ผู้เช่าจะเสนอซื้อในข้อเสนอมือผู้เช่า หรือ (ข) ราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาของทรัพย์สินที่เช่าเสนอราคาซื้อ แต่จะรายแดงตั้งโดยผู้สัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ค.ต. หรือ (ค) ราคาที่เท่ากับต้นทุนทั้งหมดของผู้ให้เช่าที่ลดลงจากผู้ให้เช่าด้วยร้อยละ 10 ของต้นทุนดังกล่าว

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
		33046, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754	สมุทรปราการ		<p>คงเหลือประมาณ 18 ไร่ 7 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 8 ธันวาคม 2578)</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33045 และ 33046) จากนายบุญญะ คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ไร่ 7 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 8 ธันวาคม 2578) - สิทธิการแบ่งเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2813 และ 33043) จากนายนิกร คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ไร่ 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 ไร่ 1 เดือน 22 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 23 มกราคม 2579) • โครงการ DKSH 3M - สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33043) จากนายนิกร คุปรัตน์ มีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 งาน 68 ตารางวา โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ไร่ 2 เดือน 4 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 5 กุมภาพันธ์ 2582) และ - สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33044) จากนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ (คำนวณรวมในพื้นที่ดินของโครงการ DKSH Consumer แล้ว) <p>(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคสังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลังของโครงการ DKSH Consumer</p> <p>(ค) กรรมสิทธิ์ในอาคารคสังสินค้าจำนวน 2 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลังของโครงการ DKSH 3M</p> <p>(ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคสังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M</p>	DKSH 3M: 10,914.19 (คสังสินค้าและอาคารสำนักงาน)
4.	โครงการ DKSH บางปะอิน	35483, 35484, 35485	ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวังจันทน์ พระนครคีรีอยุธยา)	30-2-53.00	<p>(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด</p> <p>(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคสังสินค้าและสำนักงานโครงการ DKSH บางปะอิน จำนวน 1 หลัง</p> <p>(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ ระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคสังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH บางปะอิน</p>	36,000.00 (คสังสินค้าและสำนักงาน)

ลำดับ ที่	โครงการ	โฉนด เลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
5.	โครงการ Ducati	22336, 23081	ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	10-0-52.70	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Ducati จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานและสำนักงานของโครงการ Ducati	7,450.00 (อาคารโรงงานและ สำนักงาน)
6.	โครงการ Healthcare ²	813, 23070, 29158, 29325, 31292	ตำบลบางโจดง อำเภอบางพลี (บาง พลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	47-0-66.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าโครงการ Healthcare จำนวน 2 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าของโครงการ Healthcare	52,706.00 (คลังสินค้า)
7.	โครงการ Kao 3	5893, 5894	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	16-2-80	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ Kao3 จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Kao3	16,822.44 (คลังสินค้าและ สำนักงาน)
8.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบาง นา-ตราด กม. 19) (ไม่รวม อาคาร C และ M)	689, 694, 6415	ตำบลบาง โจดง อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	71-0-5.50	(ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด จากนางจิปป์ ยังยืน และ บริษัทชด แอนด์ จัปป์ส์ แกรนด์เทรด จำกัด มี กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 23 ปี 11 เดือน 22 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 23 พฤศจิกายน 2584) (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 12 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร	54,889.18 (คลังสินค้าและ โรงงาน) 2,597.00 (ลานจอดรถ)

² สัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาบริการโครงการ Healthcare ระหว่าง กองทุนรวม WHAPF กับบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด มีข้อกำหนดว่าหากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ให้บอกกล่าวล่วงหน้า 12 เดือน โดยผู้เช่าจะให้อายุสัญญาออกไปอีกตามระยะเวลาที่ได้ตกลงกัน ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแบบเดียวกับที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ แต่ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะต้องต่ำกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของระยะเวลาเริ่มต้นอย่างน้อย 5% และมีข้อกำหนดหากกรณีผู้เช่าประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าให้เข้าในราคาของผู้เช่าเข้ามา และมีสิทธิทางเลือกในการซื้อคลังสินค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกจากผู้เช่าในมูลค่าสุดท้ายตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าวของผู้เช่า

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
9.	โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 ³	1111, 1113, 21772, 36396	ตำบลหนองปลาหมอและตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.50	คสังสินค้านำสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M) (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคสังสินค้านำ โรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (อาคาร Phase 1 เชื่อมกับ อาคาร Phase 2 นับเป็นอาคาร 1 หลัง) (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคสังสินค้านำ โรงงานและสำนักงานของโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2	55,372.40 (คสังสินค้านำ โรงงาน และอาคารสำนักงาน)
10.	โครงการ Ducati Phase 2 ⁴	22337, 20261	ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	17-1-0.70	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Ducati Phase 2 จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Ducati Phase 2	12,835.00 (อาคารโรงงาน และ สำนักงาน)
11.	โครงการ 3M Phase 2	-	ตำบลศรีชะงูรีใหญ่ อำเภอบางเสด็จ (บางพลี) จังหวัด	-	(ก) กรรมสิทธิ์ในอาคารคสังสินค้านำ จำนวน 2 หลัง (ข) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารคสังสินค้านำของโครงการ 3M Phase 2	9,195.00 (อาคารคสังสินค้านำ)

³ สัญญาเช่ากับผู้ใช้ในโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 (สัญญาเช่าระหว่าง กองทุนรวม WHAPF กับ บริษัท ดีเอสจี อิมพอร์ต จำกัด (มหาชน) กำหนดให้ผู้ใช้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งข้อเสนอมให้ผู้ใช้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ โดยหลังจากได้รับแจ้งข้อเสนอมให้ผู้ใช้เช่าจะมิได้ออกใบเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ ราคาที่ผู้ใช้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ใช้เช่าจะเป็นราคาใดราคาหนึ่งที่สูงกว่าทั้งหมดของผู้ให้เช่าที่ได้ลงทุนไปในทรัพย์สินที่เช่าบวกด้วยร้อยละ 10 หรือ (ข) ราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาซึ่งกรรมสิทธิ์อิสระสองราย (แต่ละรายแต่งตั้งโดยสัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. หรือ (ค) ราคาที่เท่ากับต้นทุน

⁴ สัญญาเช่ากับผู้ใช้ในโครงการ Ducati Phase 2 (สัญญาเช่าระหว่าง กองทุนรวม WHAPF กับ บริษัท ดูคาดิ มอเตอร์ จำกัด) กำหนดให้ผู้ใช้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งข้อเสนอมให้ผู้ใช้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ โดยหลังจากได้รับแจ้งข้อเสนอมให้ผู้ใช้เช่าจะมิได้ออกใบเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ ราคาที่ผู้ใช้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ใช้เช่าจะเป็นราคาใดราคาหนึ่งที่สูงกว่าระหว่าง (ก) ราคาที่ผู้ใช้เช่าจะซื้อทรัพย์สินด้วยทั้งหมดของผู้ให้เช่า หรือ (ข) ราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาซึ่งกรรมสิทธิ์อิสระสองราย (แต่ละรายแต่งตั้งโดยสัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. หรือ (ค) ราคาที่เท่ากับต้นทุนทั้งหมดของผู้ให้เช่าที่ได้ลงทุนไปในทรัพย์สินที่เช่าบวกด้วยร้อยละ 10 ของต้นทุนดังกล่าว

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.วา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
12.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	2368, 18140, 18141, 36035, 21706	สมุทรปราการ ตำบลพานทอง นongกะชะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) จำนวน 4 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	38,565.00 (อาคารคลังสินค้า)
13.	ระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare	-	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	-	(ก) กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare ซึ่งติดตั้งอยู่ภายในอาคารคลังสินค้า โครงการ Healthcare	-
14.	โครงการ DSG Phase 3 ⁵	-	ตำบลหนองปลาหม้อและตำบลบัวลอย อำเภอนongแค จังหวัดสระบุรี	-	(ก) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นอาคารสำนักงาน (ข) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นทางเข้า ป้อมยาม และโครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก (ค) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บพาเลท (Pallet) (ง) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคาร 85 โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บขยะ (จ) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารส่วนปรับปรุงและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับเรื่อง และเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารส่วนปรับปรุงของโครงการ DSG Phase 3	-

⁵ โครงการ DSG Phase 3 เป็นส่วนหนึ่งของโครงการของ DSG โดยกองทุนรวม WHAFP ได้รับรายได้จากพื้นที่ส่วนปรับปรุงในรูปแบบค่าบริการ ซึ่งเป็นรายได้อื่น ๆ ของกองทุนรวม WHAFP

3. มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม WHAPF

ราคาประเมินล่าสุดประจำปี 2560 ของทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ที่จัดทำโดย บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ราคา ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2560) สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF		มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้* (Income Approach) (ล้านบาท)
ทรัพย์สินหลักจำนวน 12 โครงการ		
1	โครงการ Kao 1 และ Kao 2	685,000,000
2	โครงการ Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus)	747,000,000
3	โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M	970,000,000
4	โครงการ DKSH บางปะอิน	597,000,000
5	โครงการ Ducati	273,000,000
6	โครงการ Healthcare	1,731,000,000
7	โครงการ Kao 3	454,000,000
8	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)	1,128,000,000
9	โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2	1,360,000,000
10	โครงการ Ducati Phase 2	493,000,000
11	โครงการ 3M Phase 2	166,000,000
12	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	1,072,000,000
ทรัพย์สินหลักอื่นๆจำนวน 2 โครงการ		
1	ระบบปรับอากาศ โครงการ Healthcare	45,000,000
2	โครงการ DSG Phase 3 (ส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 ขึ้น เป็นส่วนควบของอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ)	25,000,000
รวม		9,746,000,000

หมายเหตุ: * ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดทำโดย บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ฉบับลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2560 สำหรับ (ราคา ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2560)

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ เข้าไปรวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท

1. รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้

1.1 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการดำเนินกิจการของกองทุนรวม WHAPF

ลำดับ	สัญญา
1.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก
1.1	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Kao I, II) ระหว่าง บริษัท ดัดบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
1.2	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Primus) ระหว่าง บริษัท ดัดบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
1.3	สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ระหว่าง บริษัท ดัดบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
1.4	สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดัดบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
1.5	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี - ดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดัดบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
2.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง
2.1	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH บางปะอิน และโครงการ Ducati ระหว่าง บริษัท ดัดบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555

ลำดับ	สัญญา
2.2	สัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุนสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
2.3	สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Ducati ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
2.4	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด (จ. 33044) ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2548 ¹
2.5	บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (จ. 33044) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554
2.6	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายปัญญา คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด (จ. 33045, 33046) ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2548 ²
2.7	บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายปัญญา คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (จ. 33045, 33046) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554
2.8	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด (จ. 2813, 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 10 มกราคม 2549 ³
2.9	บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (จ. 2813, 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554
2.10	สัญญาเช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสำหรับโครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ

¹ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามข้อ 2.5

² ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามข้อ 2.7

³ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามข้อ 2.9

ลำดับ	สัญญา
	ฟรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (ฉ.9025, 9026, 36752, 36753, 36754) ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ⁴
2.11	สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คูปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด (ฉ. 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2552 ⁵
2.12	สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
2.13	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
3.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง
3.1.	สัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ Healthcare และโครงการ Kao 3 ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
3.2.	สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Healthcare และโครงการ Kao 3 ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
3.3.	สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2555
3.4.	สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
3.5.	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ระหว่าง กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม แพคทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท

⁴ ผู้ให้เช่าขงมีสิทธินำออกให้เช่าขงได้ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายแซก นิมมวอล และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (ฉ. 9026, 9025, 36752, 36753, 36754) ลงวันที่ 24 มกราคม 2549

⁵ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามข้อ 2.9

ลำดับ	สัญญา
	ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
4.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม
4.1	สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 โครงการ Ducati Phase 2 โครงการ 3M Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์แวร์เฮาส์ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.2	สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 689, 694) ⁶
4.3	สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6415) ⁷
4.4	สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2555 (บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 689, 694 และ 6415) ⁸
4.5	สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

⁶ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ข้อ 4.6

ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 689) และ สัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 694)

⁷ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ข้อ 4.6

ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 6415)

⁸ ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม WHAPF แล้ว ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ข้อ 4.6

ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ตามสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 689) และ สัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 694) และ สัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืน และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 6415)

ลำดับ	สัญญา
4.6	บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง นางจำปี ยั่งยืน บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.7	สัญญาก่อตั้งภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง นางจำปี ยั่งยืน และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.8	สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
4.9	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
5.	สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่
5.1	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 24 มีนาคม 2558
5.2	บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 24 มีนาคม 2558

1.2 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์กองทุนรวม WHAPF

กองทุนรวม WHAPF จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุน ซึ่งผู้เช่าในแต่ละโครงการจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ กับกองทุนรวม WHAPF ซึ่งจำนวนผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ที่กองทุนรวม WHAPF ได้เข้าทำกับผู้เช่ารายย่อย ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2560 มีรายละเอียดผู้เช่าในแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

	โครงการ	ผู้ให้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	ผู้เช่า
1.	Kao 1 และ Kao 2	กองทุนรวม WHAPF	2	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล

	โครงการ	ผู้ให้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	ผู้เช่า
				(ประเทศไทย) จำกัด / บริษัท คาโอ อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด
2.	Triumph	กองทุนรวม WHAPF	1	Triumph Structures (Thailand) Ltd.
3.	DKSH Consumer	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
4.	DKSH 3M	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
5.	DKSH บางปะอิน	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
6.	Ducati	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
7.	Healthcare	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
8.	Kao3	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
9.	WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา- ตราด ก.ม. 19)	กองทุนรวม WHAPF	8	Lord (Thailand) Co., Ltd. / Yusen Logistics (Thailand) Co., Ltd. / APL Logistics Svcs (Thailand) Company Limited / Berli Jucker Logistics Limited / Chanel (Thailand) Limited / Kuehne+Nagel Limited / Linfox M Logistics (Thailand) Limited / Schenker (Thailand) Limited
10.	3M Phase 2	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
11.	DSG Phase 1 และ	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล

	โครงการ	ผู้ให้เข้า	จำนวนผู้เข้า (ราย)	ผู้เข้า
	Phase 2			(ประเทศไทย) จำกัด
12.	Ducati Phase 2	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดุคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
13.	WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	กองทุนรวม WHAPF	2	Asuto Global Logistics (Thailand) Co., Ltd. / LF Logistics (Thailand) Limited.
14.	ระบบปรับอากาศใน โครงการ Healthcare	กองทุนรวม WHAPF	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
		รวม	23	

ทั้งนี้ ผู้เข้าบางรายนำหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าและผู้รับบริการภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ จำนวน 4 ฉบับ และรวมถึงสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ

1.3 สัญญาทางการเงิน

สัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทุนรวม WHAPF กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) วันที่ 17 ธันวาคม 2556

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
วงเงินกู้	วงเงินกู้ทั้งหมด 600,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> ● วงเงินกู้ Tranche A: 600,000,000 บาท ● วงเงินกู้ Tranche B: เงินต้นคงเหลือจาก Tranche A ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาคืนเงินกู้
วัตถุประสงค์การกู้	เพื่อใช้สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.19)

	<ol style="list-style-type: none"> 2. โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 3. โครงการ Ducati Phase 2 4. โครงการ 3M Phase 2 5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) 6. ระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืม	<p>อัตราดอกเบี้ย:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● วงเงินกู้ Tranche A: Minimum Loan Rate (MLR) – ร้อยละ 1.75 ต่อปี ● วงเงินกู้ Tranche B: Minimum Loan Rate (MLR) – อัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มตามที่ผู้ให้กู้เห็นสมควร <p>ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม: ร้อยละ 0.3 ของวงเงินกู้</p>
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 5 ปี (สูงสุดไม่เกิน 8 ปี) นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้
การชำระเงินต้น	<p>วงเงินกู้ Tranche A:</p> <p>แบ่งชำระเงินต้นเป็นงวด จำนวน 10 งวดเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนที่ 33 หลังจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก และ จะต้องชำระคืนเงินต้นเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยภายใน 5 ปี นับแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก โดยแบ่งชำระเป็นงวดตามเงื่อนไขที่กำหนด</p> <p>วงเงินกู้ Tranche B:</p> <p>แบ่งชำระเงินต้นเป็นงวด จำนวน 12 งวดเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของเดือนที่ 3 หลังจากวันเบิกเงินกู้ Tranche B ครั้งแรก และ จะต้องชำระคืนเงินต้นเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยภายใน 3 ปี นับแต่วันเบิกเงินกู้ Tranche B ครั้งแรก โดยแบ่งชำระเป็นงวดตามเงื่อนไขที่กำหนด</p>
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินต่อส่วนทุนของกองทุนรวม (Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 0.1 ถึง 1 เท่า และอัตราดังกล่าวจะต้องไม่ต่ำกว่า 0
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น

	<ul style="list-style-type: none"> - ก่อภาวะผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงทรัพย์สินอื่นใน อนาคตกองทุนรวม เว้นแต่เป็นการก่อภาวะทางการค้าปกติของกองทุนรวม หรือ การก่อภาวะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ - เปลี่ยนบริษัทจัดการกองทุนรวม จาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นบุคคลอื่น ● ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
--	---

1.4 หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำหนังสือค้ำประกัน เพื่อเป็น
ประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (1) หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็ม
เอฟซี - ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน) ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553
- (2) หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอด
ระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญา
แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน) ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555
- (3) หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอด
ระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญา
แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน) ลงวันที่ 10 มกราคม 2556
- (4) หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอด
ระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญา
แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ

การเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

- 1.5 สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ
2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่กองทุนรวม WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้สรุปได้ดังนี้
- 2.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก
- 2.1.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก
- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Kao I, II) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553

ผู้จะขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินในโครงการโครงการ KAO I, II (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • คู่สัญญาตกลงให้ค่าตอบแทนในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายจำนวนทั้งสิ้น 650,000,000 บาท โดยชำระราคาตามวิธีการที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใด ๆ เว้นแต่สัญญาเช่าและบริการที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่ากับผู้เช่า (“สัญญาเช่าและบริการ”) โดยผู้จะซื้อจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ลง

	<p>นามในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ภายในกำหนดระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) • ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย • ให้ผู้ซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นๆ และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึงค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ภาษีค้างชำระ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ เป็นต้น บรรดาความรับผิดต่าง ๆ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บรรดาหนี้สินต่าง ๆ ที่อาจบังคับชำระได้จากทรัพย์สินที่ซื้อขาย • ในกรณีที่ผู้ซื้อได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงชำระภาษีโรงเรือน และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวแก่

	<p>ผู้ซื้อจะจมนครบถ้วนภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้ขายและแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยผู้ขายจะดำเนินการใดๆ เพื่อผู้ซื้อได้รับความยินยอมในการรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าและผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและบริการ รวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าและบริการโดยมีเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ให้การโอนดังกล่าวมีผลในวันโอนกรรมสิทธิ์ ● ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงที่จะส่งมอบเอกสารและ/หรือทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) เอกสารแสดงการไถ่ถอนจากจำนองในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) 2) หลักฐานการแบ่งแยกที่ดินจากโฉนดเดิมเพื่อออกโฉนดที่ดินฉบับปัจจุบันของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) 3) หลักฐานการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ไม่ว่าจะมีการดำเนินการทางศาลหรือไม่ก็ตามที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรืออาจส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญา หรือการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายของผู้ซื้อ (หากมี) 4) คำสั่งของศาล กรมบังคับคดี และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้ยกเลิกการยึด การอายัด การห้ามโอน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) 5) โฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน เอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมทั้งแบบแปลนการก่อสร้างอาคาร 6) บัญชีรายชื่อ รวมถึงเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่าง ๆ ของสัญญาเช่าและบริการ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับจัดการทรัพย์สินที่
--	--

	<p>ซื้อขายระหว่างผู้จะขายและบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญา รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p> <p>7) เงินประกันการเช่าที่ ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการ เป็นเงินสดรวมจำนวน 22,503,060 บาท โดยชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมกับผู้ซื้อตามเงื่อนไขที่ผู้สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ● หากผู้ซื้อมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น ผู้ซื้อต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณี ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ฉบับลงวันที่ 14 ธ.ค. 53 ระหว่าง ผู้จะขายและผู้ซื้อ (“สัญญาซื้อขายอุปกรณ์”) ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะได้รับค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ยดังกล่าวจนครบถ้วน ● ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจากการคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้ ● หากไม่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หรือไม่มีการชำระราคาซื้อขายตามที่กำหนดในสัญญา ผู้สัญญาฝ่ายใดที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ● หากผู้สัญญาตกลงร่วมกันเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่า

	สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
--	--

- สัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Primus) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553

ผู้จะขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3164 เลขที่ดิน 68 หน้าสำรวจ 439 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง เนื้อที่ 29 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา • อาคารค.ส.ล. ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงงานและสำนักงาน • อาคารค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นป้อมยาม และที่อาคารพักขยะ • โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงจอดรถยนต์ • รั้ว ถนน ค.ส.ล. และลานจอดรถยนต์, ทางระบายน้ำ, ท่อระบายน้ำเสีย • สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3164 เลขที่ดิน 68 หน้าสำรวจ 439 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • คู่สัญญาตกลงให้ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 504,500,000 บาท โดยชำระตามวิธีการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากภาระผูกพันหรือ การรอนสิทธิใด ๆ เว้นแต่สัญญาเช่าและบริการที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะ

	<p>ผู้ให้เข้ากับผู้เช่าทั้งหลายตามรายละเอียดที่ได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ดังนี้ (“สัญญาเช่าและบริการ”)</p> <p>1) สัญญาเช่าและบริการกับบริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด มีระยะเวลาเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธ.ค. 53 ถึง วันที่ 31 ธ.ค. 73 โดยผู้เช่าจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และผู้เช่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) • ผู้เช่าตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้ผู้เช่าในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย <p>ให้ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายตามรายการที่กำหนดในสัญญา ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์</p>
<p>สัญญาเช่าและบริการ</p>	<p>สัญญาเช่าและบริการระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด กับบริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด มีระยะเวลาเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธ.ค. 53 ถึง วันที่ 31 ธ.ค. 73</p>
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ภาษีค้างชำระ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ เป็นต้น บรรดาความรับผิดต่าง ๆ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บรรดาหนี้สินต่าง ๆ ที่อาจบังคับชำระได้จากทรัพย์สินที่ซื้อขาย • ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้เช่าตกลงชำระภาษีโรงเรือน และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวคืนแก่ผู้เช่าจน

	<p>ครบถ้วนภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้จะขายและแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ หรือนิติบุคคลที่ผู้จะซื้อกำหนด และผู้จะซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว โดยผู้จะขายจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อได้รับการยินยอมในการรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าและผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและบริการ รวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าและบริการโดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ให้การโอนดังกล่าวมีผลในวันโอนกรรมสิทธิ์ ● ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้ผู้จะขายดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นลายลักษณ์อักษร ● ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงที่จะส่งมอบเอกสารและ/หรือทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) เอกสารแสดงการไถ่ถอนจากจำนองในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) 2) หลักฐานการแบ่งแยกที่ดินจากโฉนดเดิมเพื่อออกโฉนดที่ดินฉบับปัจจุบันของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) 3) หลักฐานการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ไม่ว่าจะมีการดำเนินการทางศาลหรือไม่ก็ตามที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรืออาจส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญา หรือการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายของผู้จะซื้อ (หากมี) 4) คำสั่งของศาล กรมบังคับคดี และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้ยกเลิก การยึด การอายัด การห้ามโอน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) 5) โฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน เอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมทั้งแบบแปลนการก่อสร้างอาคาร 6) บัญชีรายชื่อ รวมถึงเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่าง ๆ ของสัญญาเช่าและบริการที่เป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินที่ซื้อขายระหว่างผู้จะขายและบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญา รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย 7) เงินประกันการเช่าที่ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการ รวมจำนวน 51,987,000 บาท โดยชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • คู่สัญญาตกลงจะเข้าทำสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมกับผู้ซื้อซึ่งซื้อตามเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนสัญญาดังกล่าว กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง • หากผู้ซื้อที่มีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น ผู้ซื้อจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ฉบับลงวันที่ 14 ธ.ค. 53 ระหว่างผู้จะขาย และผู้ซื้อ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะได้รับค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ยดังกล่าวจนครบถ้วน ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจากการคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้ • หากคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
<p>หมายเหตุ</p>	<p>สัญญานี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม รวมถึงบันทึกข้อตกลงการซื้อขายและการจ้างบริหารทรัพย์สิน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ฉบับลงวันที่ 28 ก.ค. 53 ระหว่างผู้จะซื้อและผู้จะขาย (“บันทึกข้อตกลง”) เว้นแต่ข้อ 3.3 ประกอบกับเอกสารแนบ 3 และข้อ 5 ของบันทึกข้อตกลงให้ยังมีผลบังคับใช้อยู่ภายหลังมีการลงนามในสัญญาฉบับนี้</p>

2.1.2 สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค

- สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553

ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้ขาย”)
ผู้ซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ผู้ซื้อ” หรือ “กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขายตกลงขายและผู้ซื้อตกลงซื้ออุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงให้ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นจำนวนทั้งสิ้น 128,500,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว โดยชำระตามวิธีการคู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันที่คู่สัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างผู้ขาย และผู้ซื้อ ฉบับลงวันที่ 14 ธ.ค. 53 (“สัญญาเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) • ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย • ผู้ซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขายตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่าย ค้างจ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น ค่าบำรุงทรัพย์สินที่ซื้อขาย เป็นต้น • ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงที่จะส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา • หากผู้ซื้อมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น ผู้

	<p>ชื่อต้องได้รับความยินยอมจากผู้ขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้</p>
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณี ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะได้รับค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ยดังกล่าวจนครบถ้วน <p>ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจากการคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการที่ผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หรือไม่มีการชำระราคาซื้อขายตามที่กำหนดในสัญญา คู่สัญญาฝ่ายใดที่ไม่มีผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา • หากคู่สัญญาได้ตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

2.1.3 สัญญาตกลงกระทำการ

- สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553

ผู้ให้สัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("WHA")
ผู้รับสัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ("กองทุนรวม")
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุน	WHA ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวมว่าภายหลังการเข้าลงทุนของกองทุนรวม โดยได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการคลังสินค้าและโรงงาน ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ โครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม

	<p>เมียม แพคทอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน”) WHA จะตกลงเกี่ยวกับการไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนรวมดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้า หรือโรงงาน ของ WHA หาก WHA มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้การให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิ การเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานของ WHA ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวม WHA ตกลง เสนอทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนให้แก่ลูกค้า หรือ นายหน้านั้นหาก</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) WHA ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 14 ธ.ค. 53 ระหว่าง กองทุนรวม กับ WHA และ (2) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า <p>อย่างไรก็ดี หาก WHA แสดงให้กองทุนรวมเห็นว่าคุณสมบัติของทรัพย์สิน ตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และ WHA ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงที่จะให้เช่า และ/ หรือ โอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินร่วมกับลูกค้า หรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว แม้ต่อมาภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้า หรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ให้ถือว่ากรณีดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดในวรรคแรก ในการนี้ WHA จะต้องนำส่งเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทุนเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย</p> <p>ข. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม จะไม่ถือว่า WHA ผิดสัญญาในข้อนี้</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน</p>	<p>WHA ตกลงว่า จะจองซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมซึ่งอยู่ในความครอบครองของ</p>

	ตนเอง หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่ระบุไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม (สำหรับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในคราวแรก) และจะรักษาการสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลา 8 ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหลักทรัพย์สิ้นสุดผลใช้บังคับ (ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหลักทรัพย์) อนึ่ง ในกรณีที่กองทุนรวมมีการดำเนินการเพิ่มทุนและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ WHA ตกลงจะจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวโดยไม่อยู่ในบังคับข้อกำหนดเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของ WHA
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	กองทุนรวมตกลงว่า ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์หลักทรัพย์คืนที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ในกรณีที่บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด (“ผู้เช่า”) ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 17 ธ.ค. 52 ประสงค์จะพัฒนาและก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมลงบนที่ดินที่เช่า และต้องการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการพัฒนาและก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิในการเสนอราคาและรับจ้างตามข้อ 11.2 สัญญาเช่า กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อโอนสิทธิในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ข้อ 11.2 ดังกล่าว แก่ WHA ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในข้อ 11.2 สัญญาเช่า และการพิจารณาอนุมัติของผู้เช่า

2.1.4 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนครั้งแรก

- สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี - ดับบลิวเอสเอ พีริเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอสเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอสเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
กองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี - ดับบลิวเอสเอ พีริเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
โครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • โครงการคลังสินค้า 1 และ 2 • โครงการโรงงาน

<p>หน้าที่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทุนตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน สำหรับโครงการ ตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหาร และจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุน และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
<p>ระยะเวลาการจ้างบริหาร</p>	<p>ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา 8 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคแรกและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ในข้อที่เป็นสาระสำคัญ กองทุนจะพิจารณาต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกเป็นคราว คราวละไม่เกิน 5 ปี โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาให้แก่กองทุนเป็นหนังสือล่วงหน้า 3 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคแรก โดยเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่อัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องมีการตกลงต่อไประหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ อัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับระยะเวลาที่ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปให้รวมถึงเงินค่านายหน้าสำหรับการจัดหาผู้เช่าให้แก่โครงการด้วย</p>
<p>ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน</p>	<p>ไม่เกินอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</p> <p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและรับทราบว่าค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องที่ รวมทั้งเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สินแบบสรรพภัย (All Risk) ของโครงการไว้เรียบร้อยแล้ว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงชำระค่าภาษี และค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง</p>

หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงนำหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย ในวงเงินจำนวน 1,000,000 บาท เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทุน (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราวๆ)
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>สัญญานี้ฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น และ/หรือผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนโดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดภายใต้สัญญานี้ (ฉ) กรณีหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติ

	<p>ให้ผู้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เอ็มเอฟซี ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของเอ็มเอฟซี ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) เอ็มเอฟซี ไม่บริหารจัดการกองทุนตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุน และหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนหรือโครงการฯ อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) เอ็มเอฟซี มิได้ดำเนินการเป็นบริษัทจัดการของกองทุนอีกต่อไป</p> <p>3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กองทุนเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุน” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุน หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุน</p> <p>(ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทุนไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการฯ ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนหรือทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญา</p>
--	---

	<p>เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) กองทุนได้ดำเนินการขาย หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p>
--	---

2.2 สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง

2.2.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง

- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH บางปะอิน และโครงการ Ducati ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555

ผู้จะขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายตกลงขายและกองทุนตกลงซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินในโครงการ DKSH บางปะอิน ตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (“โครงการ DKSH บางปะอิน”) และโครงการ Ducati ตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง (“โครงการ Ducati”) ดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนตกลงชำระราคาซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 827,428,574.81 บาท (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ DKSH บางปะอิน เป็นเงินจำนวน 612,000,000 บาท และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Ducati เป็นเงินจำนวน 225,700,000 บาท) • กองทุนตกลงชำระราคาซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียน ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียน โดย

ปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใดๆ และ/หรือ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าและบริการที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่ากับผู้เช่าทั้งหลายตามรายละเอียดที่ได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ดังนี้ (“สัญญาเช่าและบริการ”)

โครงการ DKSH บางปะอิน

- 1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด กับ บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 53

โครงการ Ducati

- 1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด กับ บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 53
- 2) สัญญาบริการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด กับ บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 53

- ภายในกำหนดระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่กองทุนได้ดำเนินการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ไปจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์สินกองทุน ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียน”)
- ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุนในวันจดทะเบียน โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย
- ในกรณีที่กองทุนเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทุนจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุน
- คู่สัญญาตกลงให้กองทุนเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ขายนั้นๆ และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน

ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา

- ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ภาษีค้างชำระ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ เป็นต้น บรรดาความรับผิดชอบต่าง ๆ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บรรดาหนี้สินต่าง ๆ ที่อาจบังคับชำระได้จากทรัพย์สินที่ซื้อขาย
- ในกรณีที่กองทุนได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ผู้จะขายที่เกี่ยวข้องตกลงชำระภาษีโรงเรือน และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวแก่กองทุนจนครบถ้วนภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้จะขายและแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการให้แก่กองทุน และกองทุนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการแปลงหนี้ใหม่ และผู้จะขายจะดำเนินการใดๆ เพื่อกองทุนได้รับความยินยอมในการรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าและผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและบริการ ทั้งนี้ ให้การโอนดังกล่าวมีผลในวันจดทะเบียน
- ในวันจดทะเบียน ผู้จะขายตกลงที่จะส่งมอบเอกสารและ/หรือทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุน ดังต่อไปนี้
 - 1) เอกสารแสดงการไถ่ถอนจากจำนองในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี)
 - 2) หลักฐานการแบ่งแยกที่ดินจากโฉนดเดิมเพื่อออกโฉนดที่ดินฉบับปัจจุบันของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี)
 - 3) หลักฐานการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ไม่ว่าจะมีการดำเนินการทางศาลหรือไม่ก็ตามที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรืออาจส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญา หรือการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายของกองทุน (หากมี)
 - 4) คำสั่งของศาล กรมบังคับคดี และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้ยกเลิก การยึด การอายัด การห้ามโอน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี)
 - 5) โฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน เอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง

	<p>อาคาร หรือรถอเนกอาคาร และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมทั้งแบบแปลนการก่อสร้างอาคาร</p> <p>6) สัญญาเช่าและบริการ บัญชีรายชื่อ รวมถึงเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่าง ๆ ของสัญญาเช่าและบริการ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การจัดการทรัพย์สินที่ซื้อขายระหว่างผู้จะขายและบุคคลภายนอกซึ่งเป็น คู่สัญญา รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จะขาย ตกลงส่งมอบเงินประกันการเช่าที่ ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าภายใต้ สัญญาเช่าและบริการ เป็นเงินสดรวมจำนวน 29,274,000 บาท ในวันจดทะเบียน และดำเนินการให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการขอหนังสือ คำประกันวงเงิน 21,000,000 บาท จากธนาคารพาณิชย์ที่ประกอบกิจการใน ประเทศไทย ภายใน 90 วันนับจากวันจดทะเบียน เพื่อเป็นหลักประกันตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีกองทุนเป็นผู้รับประกัน ● ผู้จะขายตกลงส่งมอบผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ซื้อขายภายหลังจาก วันจดทะเบียนให้แก่กองทุน โดยผู้จะขายจะแจ้งให้กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์ อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุน ภายใน 5 วันนับจากวันที่ ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว ● หากกองทุนมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะ สามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุ ผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณี ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือ ก) สัญญาการตกลง เกี่ยวกับการเข้าลงทุนสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 หรือ ข) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และ งานระบบสาธารณูปโภค สำหรับโครงการ Ducati ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 (รวมเรียกว่า “สัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุนฯ”) คู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะได้รับค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ย ดังกล่าวจนครบถ้วน <p>ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจาก การคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอื่น เนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่า</p>

	<p>ทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากไม่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หรือไม่มีการชำระราคาซื้อขายตามที่กำหนดในสัญญา คู่สัญญาฝ่ายใดที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ● หากผู้จะขายผิดนัดไม่จดทะเบียนเข้าช่วงให้แก่กองทุนตามสัญญาเข้าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญา ● ในกรณีหากสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทุนจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และผู้จะขายไม่สามารถแก้ไขทรัพย์สินดังกล่าวภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญา ● ในกรณีที่คู่สัญญาได้มีการผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุนฯ หากคู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
--	---

2.2.2 สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง

- สัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุนสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 (สิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค)

ผู้โอน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (“ดับบลิวเอชเอ”)
ผู้รับโอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (“กองทุน”)
ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ● คู่สัญญาตกลงกันเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในอาคารคลังสินค้าพร้อมสิทธิการเช่าที่ดินของดับบลิวเอชเอในโครงการ DKSH Consumer ตั้งอยู่ที่ ตำบลศิระชะจะเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ DKSH Consumer”) และโครงการ DKSH 3M ตั้งอยู่ที่ ตำบล

	<p>ศึระจะระเซ้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ DKSH 3M”) ตามรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ดับบลิวเอชเอตกลางจะโอน และกองทุนตกลางจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 4 สัญญา สำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M (“ที่ดินเช่า”) 2) ดับบลิวเอชเอตกลางจะโอน และกองทุนตกลางจะรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร คลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M (“สิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขาย”) ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า รวมถึงอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร คลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M 3) ดับบลิวเอชเอตกลางจะให้เช่าช่วง และกองทุนตกลางจะเช่าช่วงที่ดินที่ใช้ เป็นทางเข้าออกสู่ถนนบางนา-ตราด สำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M รวมทั้งสิ้น 5 โฉนด ได้แก่ โฉนด ที่ดินเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753, 36754 (“ที่ดินเช่าช่วง”)
<p>สัญญาเช่าที่ดิน</p>	<p>ที่ดินของโครงการ DKSH Consumer</p> <ul style="list-style-type: none"> • หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 33043 และ 2813 ตั้งอยู่ที่ ตำบล ศึระจะระเซ้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด กับ นายนิกร คุปรัตน์ ลงวันที่ 10 ม.ค. 49 • หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 33045 และ 33046 ตั้งอยู่ที่ ตำบลศึระจะระเซ้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด กับ นายปัญญา คุปรัตน์ ลงวันที่ 9 ธ.ค. 48 • หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 33044 ตั้งอยู่ที่ ตำบลศึระจะระเซ้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด กับ นายบุญเกียรติ คุปรัตน์ ลงวันที่ 9 ธ.ค. 48 <p>ที่ดินโครงการ DKSH 3M</p>

	<ul style="list-style-type: none"> หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 33043 ตั้งอยู่ที่ ตำบลศิระชะจะไร่ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด กับ นายนิกร คู่ปรัตน์ ลงวันที่ 4 ก.พ. 2552
อาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้าง	<p>โครงการ DKSH Consumer</p> <ul style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 62 หมู่ที่ 1 ตำบลศิระชะจะไร่ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ อาคารเก็บวัสดุและอุปกรณ์ชิ้นเดียว จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 62 หมู่ที่ 1 ตำบลศิระชะจะไร่ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ ที่พัก โรงอาหารและป้อมยาม จำนวน 2 หลัง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 62 หมู่ที่ 1 ตำบลศิระชะจะไร่ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวเอชเอซึ่งตั้งอยู่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าข้างต้น และมีใช้ส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 5/2549 และใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 31/2549 อุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH Consumer <p>โครงการ DKSH 3M</p> <ul style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้าชิ้นเดียว จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 222 หมู่ที่ 1 ตำบลศิระชะจะไร่ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ อาคารเก็บวัสดุอันตรรายชิ้นเดียว จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 222/2 หมู่ที่ 1 ตำบลศิระชะจะไร่ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ อาคารสำนักงานสองชั้น จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 222/1 หมู่ที่ 1 ตำบลศิระชะจะไร่ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวเอชเอซึ่งตั้งอยู่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าข้างต้น และมีใช้ส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 9/2552 อุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH 3M
คำตอบแทนการเข้าลงทุน	<p>กองทุนตกลงชำระคำตอบแทนการเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน ให้แก่ดับบลิวเอชเอโดยชำระตามวิธีการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันก่อนวันจดทะเบียนซึ่งคำตอบแทนการเข้าลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนมีจำนวนรวม</p>

	950,000,000 บาท และค่าเช่าช่วงที่ดินเช่าช่วงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วง
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทุนตกลงจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากภาระผูกพันและ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ (1) ภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งได้จดทะเบียนเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้กับที่ดินโฉนดเลขที่ 66232, 66233, 66234, 66235, 33041, 33042, 33044, 33045 และ 33046 และเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ให้กับที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3322, 66236, 66237, และ 66238 และ (2) สัญญาเช่าและบริการที่ดับบลิวเอชเอได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่ากับผู้เช่าทั้งหลายตามรายละเอียดที่ได้แจ้งให้แก่กองทุนทราบก่อนวันจดทะเบียน ● ในกรณีที่กองทุนเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน อยู่ในสภาพเสียหาย หรือชำรุดบกพร่อง อย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทุนจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนทรัพย์สินที่เข้าลงทุน จนกว่าดับบลิวเอชเอจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุน ● คู่สัญญาตกลงให้กองทุนเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันจดทะเบียน และดับบลิวเอชเอเป็นผู้มีสิทธิ ในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ● ดับบลิวเอชเอตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ภาษีค้างชำระ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ เป็นต้น บรรดาความรับผิดชอบต่าง ๆ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บรรดาหนี้สินต่าง ๆ ที่อาจบังคับชำระได้จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ค่าเช่าและ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าและบริการ ● ดับบลิวเอชเอตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการให้แก่กองทุน และกองทุนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว โดยการแปลงหนี้ใหม่ และดับบลิวเอชเอจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทุนได้รับความยินยอมในการรับ

	<p>โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าและผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและบริการ รวมถึงดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้กองทุนสามารถรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ ทั้งนี้ ให้การโอนดังกล่าวมีผลในวันจดทะเบียน</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากกองทุนมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้
<p>การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนในโครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ดับบลิวเอชเอ ได้มีการเสนอให้บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการในขณะนี้ ดำเนินการก่อสร้างและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มเติมในบริเวณที่ดินเช่า ตามจดหมายให้ความยินยอมในการก่อสร้าง ฉบับลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2554 เพื่อให้ผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการนี้สามารถดำเนินการก่อสร้างและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ดับบลิวเอชเอจะต้องดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการนี้ กระทำการดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) แจกเป็นหนังสือมายังกองทุนเพื่อให้กองทุนพิจารณาให้ความเห็นชอบในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบกองทุนจะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทุน และประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อประเภททรัพย์สินที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้กองทุนสามารถลงทุนได้ 2) การก่อสร้างจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน • ทั้งนี้ กองทุนจะแจ้งผลการพิจารณากลับไปยังผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการนี้ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการนี้ อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มนั้นจะไม่ถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ กองทุนอาจพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างดังกล่าวในอนาคต ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในอาคาร

	<p>คลังสินค้าดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ และ หลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากกองทุนปฏิเสธในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ผู้ที่มาเช่าทรัพย์สินในโครงการนี้ สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ เมื่อครบอายุสัญญาเช่าระหว่างกองทุนและผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการนี้ หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนครบกำหนด ดับบลิวเอชเอจะ ดำเนินการให้ผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการนี้รายสุดท้าย รื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูก สร้างและทำทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า คืนให้แก่กองทุนด้วยค่าใช้จ่ายของดับบลิวเอชเอ หรือผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการนี้รายดังกล่าวเอง
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ก่อนวันจดทะเบียน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณี ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือ ก) สัญญาจะซื้อจะขาย พร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH บางปะอิน และโครงการ Ducati ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 หรือ ข) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ สาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Ducati ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 (“รวม เรียกว่า “สัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุน”) คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมี สิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะได้รับค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ยดังกล่าว จนครบถ้วน <p>ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจากการคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากไม่มีการจดทะเบียนต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา หรือไม่มีการชำระเงินตามที่กำหนดในสัญญา คู่สัญญาฝ่ายใดที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา • ในกรณีหากสภาพของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุด บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทุน จะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และดับบลิวเอชเอไม่สามารถแก้ไขทรัพย์สิน

	<p>ดังกล่าวภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่คู่สัญญามีได้มีการผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หากคู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
--	---

- สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Ducati ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555

ผู้จะขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายตกลงขายและกองทุนตกลงซื้ออุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนตกลงชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 39,300,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว โดยกองทุนตกลงชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามวิธีการคู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันที่คู่สัญญาภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH และโครงการ Ducati (“สัญญาเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) • ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุนในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนโอน

	<p>กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● คู่สัญญาตกลงให้กองทุนเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่าย ค้างจ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น ค่าบำรุงทรัพย์สินที่ซื้อขาย เป็นต้น ● ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงที่จะส่งมอบเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ● หากกองทุนมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือ ก) สัญญาเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ ข) สัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเช่าลงทุนสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะได้รับค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ยดังกล่าวจนครบถ้วน <p>ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจากการคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หรือไม่มีการชำระราคาซื้อขายตามที่กำหนดในสัญญา คู่สัญญาฝ่ายใดที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ● ในกรณีที่คู่สัญญาได้มีการผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หากคู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิก

	สัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
หมายเหตุ	

2.2.3 สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน และ บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง

โครงการ DKSH Consumer

- สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายบุญเกียรติ คุปรัตน์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (จ. 33044) ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2548

ผู้ให้เช่า	นายบุญเกียรติ คุปรัตน์
ผู้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 เนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี (9 ธ.ค. 48 - 8 ธ.ค. 2578)
ค่าตอบแทนการเช่า	30,920,000 บาท
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> • ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 48 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 53) ชำระค่าเช่าปีละ 1,855,200 บาท • ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 53 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 58) ชำระค่าเช่าปีละ 2,473,600 บาท • ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 58 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 63) ชำระค่าเช่าปีละ 3,092,000 บาท • ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 63 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 68) ชำระค่าเช่าปีละ 3,865,000 บาท • ปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 68 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 73) ชำระค่าเช่าปีละ 4,638,000 บาท • ปีที่ 26 ถึงปีที่ 30 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 73 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 78) ชำระค่าเช่าปีละ 5,411,000 บาท

<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p>	<p>-</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่า ช่วง</p>	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่า และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงที่เช่านี้ ไปให้บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นได้ โดยไม่จำเป็นต้อง ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าอีกแต่อย่างใด นอกจากนี้ ในระหว่างอายุการเช่านี้ ผู้ให้ เช่ายินยอมให้ผู้เช่า นำสิทธิการเช่าไปค้ำประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือ สถาบันการเงินใดๆ ได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด</p>
<p>ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● สิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ คู่สัญญาสามารถสืบมรดกตกทอดไปยัง ทายาทได้ โดยคู่สัญญาจะไม่ถือเอาเหตุวายชนม์ของคู่สัญญาเป็น สาระสำคัญในการบอกเลิกสัญญาเช่านี้ ● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่านี้ได้ทุกชนิด อาทิเช่น ทำโกดัง ปลูกสร้างอาคาร บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือประกอบ กิจการอุตสาหกรรมใดๆ ได้ทั้งสิ้น แต่ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง รวม ตลอดถึงผู้รับโอนสิทธิการเช่า นำที่ดินแปลงที่เช่านี้ ไปเป็นสถานที่ประกอบ ทำ หรือสร้างหรือเก็บรักษา วัตถุระเบิด สารเคมี เชื้อเพลิง วัตถุเคมีร้ายแรง หรือสิ่งผิดกฎหมาย ● ผู้ให้เช่าจะต้องมอบอำนาจให้ผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการขออนุญาต ต่างๆ ต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง หรือกระทำการใดๆ บน ที่ดินแปลงที่เช่านี้ โดยไม่ติดใจเรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ การขอ อนุญาตของผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และไม่ทำให้ผู้ให้เช่าต้อง ได้รับความเสียหายใดๆ ● หากเกิดเพลิงไหม้ ในสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า ดำเนินการปลูก สร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ บนที่ดินแปลงที่ให้เช่านี้แทนต่อไปได้ จนกว่าจะครบ กำหนดการเช่ากันตามสัญญานี้ ● ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากที่ดินแปลงที่เช่านี้โอนกรรมสิทธิ์ไปยัง บุคคลหรือนิติบุคคลอื่น หรือตกทอดไปยังทายาท โดยทางมรดกหรือทางนิติ กรรมใดๆ ก็ตาม ให้ถือเอาสัญญาเช่าฉบับนี้ ใช้บังคับไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ในทางใดๆ ดังกล่าวได้ตลอดไปจนกว่าจะครบกำหนดการเช่า

	<ul style="list-style-type: none"> ● ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากที่ดินแปลงที่เช่านี้ถูกราชการเวนคืน ให้ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการ เนื่องจาก การเวนคืนนี้ในส่วนของที่ดิน ให้ตกให้แก่ผู้ให้เช่า และในส่วนสิ่งปลูกสร้างบน ที่ดินที่เช่านี้ ให้ตกเป็นของผู้เช่า ● ก่อนครบกำหนดการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดิน แปลงที่เช่านี้ไปยังบุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ พร้อมทั้ง แจ้งราคาที่จะขายที่ดินที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่ามี ความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ไว้เสียเอง ในราคาที่คุณให้เช่าจะขาย ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องให้สิทธิ์ผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการซื้อที่ดิน ก่อน โดยหากภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าหรือตัวแทนไม่แสดง เจตนาซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าจึงสามารถขายแก่บุคคลภายนอก ดังกล่าวได้ ● ผู้ให้เช่าได้รับภาระจำยอมให้ใช้ถนนในที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ 2813 ตำบลศิระชะจะเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี โดยมีเขตทางกว้าง 12 เมตรอยู่ แล้ว ● เมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปีแล้ว ไม่มีการต่อสัญญาเช่าที่ดิน แปลงที่เช่านี้ต่อไปอีก หากมีอาคารกีดขวางหรือคร่อมถนนบนพื้นที่ตามภาระ จำยอม ก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารที่กีดขวางลง แล้ว ทำการก่อสร้างถนนต่อจากจุดเดิมที่หมุดเลขที่ 2281 ไปจนถึงด้านเหนือที่ดิน ของนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ หมุดเลขที่ 1648 ● ในกรณีที่ผู้เช่าได้จัดซื้อที่ดินแปลงติดกันกับที่ดินแปลงที่เช่านี้และไม่มี ทางเข้าออกอื่นไว้แล้วก่อนสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะ แบ่งที่ดินที่ให้เช่าทางทิศเหนือเป็นที่ดินกว้าง 6 เมตร เพื่อให้ผู้เช่าใช้ก่อสร้าง ถนน โดยก่อสร้างจากหมุดเลขที่ 2698 จนถึงหมุดเลขที่ 2259 ทั้งนี้ผู้เช่า จะต้องจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่าเป็นค่าที่ดินตามภรรยาทรัพย์ในราคา 1.5 เท่า ของราคาประเมิน ณ วันจดทะเบียน
หน้าทีผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ● ภายในระยะเวลาการเช่า ค่าภาษีโรงเรือน ในที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้เช่าเป็นฝ่าย

	<p>ชำระเอง ส่วนค่าภาษีบำรุงท้องที่ ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น ในส่วนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเฉพาะในส่วนของผู้ให้เช่าที่เกิดขึ้นเนื่องจากการให้เช่าที่ดินแปลงนี้ ผู้ให้เช่าต้องเป็นฝ่ายชำระเอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย โดยผู้เช่าออกใบรับเงินให้ผู้ให้เช่าในวันนั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • ภายในกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่าสามารถซื้อที่ดินและก่อสร้างเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกกว้าง 20 เมตร สู่ทางหลวงแผ่นดินสายบางนา-บางปะกง ทางอื่นเพิ่มขึ้นจากปัจจุบันได้อีกเส้นทางหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมนำที่ดินแปลงที่ซื้อใหม่นี้มาจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ หรือสาธารณูปโภคอื่น กับที่ดินแปลงที่เช่านี้เพื่อทำถนนทางออกใหม่ให้เป็นภาระทรัพย์สินต่อที่ดินแปลงของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าไม่คิดใจเรียกร้อยค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น และหากดำเนินการแล้ว ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าเช่าออกผ่านที่ดินของผู้ให้เช่าโดยไม่เรียกร้อยค่าตอบแทนใดๆ
การประกันภัย	-
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	-
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> • หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน หากครบกำหนดเวลา 3 เดือนดังกล่าวแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามกำหนดและหรือเงินค่าเช่ารายปีตามกำหนด ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 1.25% ต่อเดือน • หากในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลาตามสมควร และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าฟ้องร้องต่อศาลให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ หรือเลิกสัญญาเช่าหรือฟ้องเรียกค่าเสียหายใดๆจากผู้ให้เช่าได้
เหตุสุดวิสัย	-
หมายเหตุ	เนื่องจากกองทุนรวม WHAPF รับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนด์ จำกัด ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินนี้

- บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (จ. 33044) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554

เจ้าของที่ดิน	นายบุญเกียรติ คุปรัตน์ (“เจ้าของที่ดิน”)
ผู้โอนสิทธิการเช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (“ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์”)
ผู้รับโอนสิทธิการเช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม”)
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ตกลงโอนและกองทุนรวมตกลงรับโอนสิทธิ (รวมทั้งสิทธิการเช่า) และหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าจากดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ และเจ้าของที่ดินยินยอมด้วยการโอนดังกล่าว ทั้งสามฝ่ายตกลงให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับเมื่อได้จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก่อนวันที่ 17 ก.พ. 55 (“วันจดทะเบียน”) และดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ได้ชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาให้แก่เจ้าของที่ดินเรียบร้อยแล้ว โดยเจ้าของที่ดินตกลงที่จะไปดำเนินการดังกล่าวในวันจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง พร้อมนำโฉนดที่ดินต้นฉบับ สำเนาบัตรประชาชน และหนังสือยินยอมจากคู่สมรสไปด้วย • ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาระภาษี และอากรแสตมป์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่า เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ เพิ่มเติมจากสัญญาเช่า • เมื่อดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์และกองทุนรวมดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว ทั้งสามฝ่ายตกลงให้ ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์เป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน รวมถึงค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ มีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่า และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน

	<ul style="list-style-type: none"> • ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ตกลงชำระเงินคืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการทวงถามเป็นลายลักษณ์อักษรหากกองทุนรวมชำระค่าภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ • กองทุนรวมจะถือเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแทนดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ โดยกองทุนรวมจะมีสิทธิ (รวมถึงสิทธิการเช่า) และหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า รวมถึงเจ้าของที่ดินจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าตามเดิมทุกประการ • เจ้าของที่ดินและดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ ตกลงและรับทราบว่าเป็นวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และในวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ไม่มีหนี้สินใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าค้างชำระต่อเจ้าของที่ดิน เว้นแต่ ค่าเช่าซึ่งคำนวณตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 54 จนถึงวันจดทะเบียน โดยดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ตกลงที่จะชำระให้แก่เจ้าของที่ดินภายในวันจดทะเบียน ส่วนกองทุนรวมตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าครั้งแรกให้แก่เจ้าของที่ดินในวันที่ 8 ธ.ค. 55 ตามจำนวนซึ่งคำนวณตั้งแต่วันจดทะเบียนจนถึงวันที่ 8 ธ.ค. 55 และจ่ายค่าเช่าครั้งต่อไป ตามจำนวนและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า • เจ้าของที่ดิน ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ และกองทุนรวมตกลงและรับทราบว่าเป็นวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และในระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ยังคงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้ากับ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าในวันจดทะเบียน และเมื่อกองทุนรวมได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าแล้ว อาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวจะถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า
--	--

- สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายปัญญา คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด (จ. 33045, 33046) ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2548

ผู้ให้เช่า	นายปัญญา คุปรัตน์
------------	-------------------

ผู้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 33045 และ 33046 เนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 13 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี (9 ธ.ค. 48 - 8 ธ.ค. 78)
ค่าตอบแทนการเช่า	30,032,500 บาท
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 48 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 53) ชำระค่าเช่าปีละ 1,801,950 บาท ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 53 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 58) ชำระค่าเช่าปีละ 2,402,600 บาท ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 58 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 63) ชำระค่าเช่าปีละ 3,003,250 บาท ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 63 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 68) ชำระค่าเช่าปีละ 3,754,062 บาท ปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 68 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 73) ชำระค่าเช่าปีละ 4,504,875 บาท ปีที่ 26 ถึงปีที่ 30 (ตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 73 ถึงวันที่ 8 ธ.ค. 78) ชำระค่าเช่าปีละ 5,255,687 บาท
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	-
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่า และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงที่เช่านี้ไปให้บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าอีกแต่อย่างใด นอกจากนี้ ในระหว่างอายุการเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า นำสิทธิการเช่าไปค้ำประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ คู่สัญญาสามารถสืบทอดตกทอดไปยังทายาทได้ โดยคู่สัญญาจะไม่ถือเอาเหตุวายชนม์ของคู่สัญญาเป็นสาระสำคัญในการบอกเลิกสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่านี้ได้ทุกชนิด อาทิเช่น ทำโกดัง ปลูกสร้างอาคาร บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือประกอบ

	<p>กิจการอุตสาหกรรมใดๆ ได้ทั้งสิ้น แต่ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง รวมตลอดถึงผู้รับโอนสิทธิการเช่า นำที่ดินแปลงที่เช่านี้ ไปเป็นสถานที่ประกอบทำ หรือสร้างหรือเก็บรักษา วัตถุระเบิด สารเคมี เชื้อเพลิง วัตถุเคมีร้ายแรง หรือสิ่งผิดกฎหมาย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้ให้เช่าจะต้องมอบอำนาจให้ผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินแปลงที่เช่านี้ โดยไม่ติดใจเรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ การขออนุญาตของผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และไม่ทำให้ผู้ให้เช่าต้องได้รับความเสียหายใดๆ • หากเกิดเพลิงไหม้ ในสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า ดำเนินการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ บนที่ดินแปลงที่ให้เช่านี้แทนต่อไปได้ จนกว่าจะครบกำหนดการเช่ากันตามสัญญา • ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากที่ดินแปลงที่เช่านี้โอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น หรือตกทอดไปยังทายาท โดยทางมรดกหรือทางนิติกรรมใดๆ ก็ตาม ให้ถือเอาสัญญาเช่าฉบับนี้ ใช้บังคับไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทางใดๆ ดังกล่าวได้ตลอดไปจนกว่าจะครบกำหนดการเช่า • ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากที่ดินแปลงที่เช่านี้ถูกรายการเวนคืน ให้ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการ เนื่องจากการเวนคืนนี้ในส่วนของที่ดิน ให้ตกแก่ผู้ให้เช่า และในส่วนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่านี้ ให้ตกเป็นของผู้เช่า • ก่อนครบกำหนดการเช่าที่ดินตามสัญญา หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินแปลงที่เช่านี้ไปยังบุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ พร้อมทั้งแจ้งราคาที่จะขายที่ดินที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ไว้เสียเอง ในราคา que ผู้ให้เช่าจะขายดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องให้สิทธิผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการซื้อที่ดินก่อน โดยหากภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าหรือตัวแทนไม่แสดงเจตนาซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าจึงสามารถขายแก่บุคคลภายนอก
--	--

	<p>ดังกล่าวได้</p> <ul style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปีแล้ว ไม่มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินแปลงที่เช่านี้ต่อไปอีก หากมีอาคารกีดขวางหรือคร่อมถนนบนพื้นที่ตามภาระจำยอม ก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารที่กีดขวางลง แล้วทำการก่อสร้างถนนต่อจากจุดเดิมที่หมุดเลขที่ 2281 ไปจนถึงด้านเหนือที่ดินของนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ หมุดเลขที่ 1648 ในกรณีที่ผู้เช่าได้จัดซื้อที่ดินแปลงติดกันกับที่ดินแปลงที่เช่านี้และไม่มีทางเข้าออกอื่นไว้แล้วก่อนสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะแบ่งที่ดินที่ให้เช่าทางทิศเหนือเป็นที่ดินกว้าง 6 เมตร เพื่อให้ผู้เช่าใช้ก่อสร้างถนน โดยก่อสร้างจากหมุดเลขที่ 2698 จนถึงหมุดเลขที่ 2259 ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่าเป็นค่าที่ดินตามภวทรัพย์ในราคา 1.5 เท่า ของราคาประเมิน ณ วันจดทะเบียน ผู้ให้เช่าได้รับภาระจำยอมให้ใช้ถนนในที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ 2813 ตำบลศิระชะจะเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี โดยมีเขตทางกว้าง 12 เมตรอยู่แล้ว
<p>หน้าที่ผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ภายในระยะเวลาการเช่า ค่าภาษีโรงเรือน ในที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้เช่าเป็นฝ่ายชำระเอง ส่วนค่าภาษีที่ดิน ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น ในส่วนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเฉพาะในส่วนของผู้ให้เช่าที่เกิดขึ้นเนื่องจากการให้เช่าที่ดินแปลงนี้ ผู้ให้เช่าต้องเป็นฝ่ายชำระเอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย โดยผู้เช่าออกใบรับเงินให้ผู้ให้เช่าในวันนั้น ภายในกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่าสามารถซื้อที่ดินและก่อสร้างเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกกว้าง 20 เมตร สู่ทางหลวงแผ่นดินสายบางนา-บางปะกง ทางอื่นเพิ่มขึ้นจากปัจจุบันได้อีกเส้นทางหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมนำที่ดินแปลงที่ซื้อใหม่นี้มาจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ หรือสาธารณูปโภคอื่น กับที่ดินแปลงที่เช่านี้เพื่อทำถนนทางออกใหม่ให้เป็นภวทรัพย์ต่อที่ดินแปลงของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าไม่คิดใจเรียกหรือค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น และหากได้ดำเนินการแล้ว ผู้ให้เช่าจะจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 217 จากหมุดเลขที่ 2154 ถึง

	แนวตั้งจากมุมเลขที่ 2281 กว้าง 8 เมตร ยาวประมาณ 35 เมตร เพื่อรวมกับที่ดินตามภาระจำยอมเดิม (โฉนดเลขที่ 2813) เป็นเขตทางกว้าง 20 เมตร
การประกันภัย	-
เหตุผิวดินผิดสัญญา	-
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> ● หากผู้เช่าประพฤตินัดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน หากครบกำหนดเวลา 3 เดือนดังกล่าวแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามกำหนดและหรือเงินค่าเช่ารายปีตามกำหนด ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 1.25% ต่อเดือน ● หากในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลาตามสมควร และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าฟ้องร้องต่อศาลให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ หรือเลิกสัญญาเช่าหรือฟ้องเรียกค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่าได้
เหตุสุดวิสัย	-
หมายเหตุ	เนื่องจากกองทุนรวม WHAPF รับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินนี้

- บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายปัญญา คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (จ. 33045, 33046) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554

เจ้าของที่ดิน	นายปัญญา คุปรัตน์ ("เจ้าของที่ดิน")
ผู้โอนสิทธิการเช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ("ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์")
ผู้รับโอนสิทธิการเช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ("กองทุนรวม")

<p>ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ ตกกลงโอนและกองทุนรวมตกลงรับโอนสิทธิ (รวมทั้งสิทธิการเช่า) และหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าจากดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ และเจ้าของที่ดินยินยอมด้วยการโอนดังกล่าว ทั้งสามฝ่ายตกลงให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับเมื่อได้จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก่อนวันที่ 17 ก.พ. 55 (“วันจดทะเบียน”) และดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ได้ชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาให้แก่เจ้าของที่ดินเรียบร้อยแล้ว โดยเจ้าของที่ดินตกลงที่จะไปดำเนินการดังกล่าวในวันจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง พร้อมนำโฉนดที่ดินต้นฉบับ สำเนาบัตรประชาชน และหนังสือยินยอมจากคู่สมรสไปด้วย ● ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ ตกกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาระภาษี และอากรแสตมป์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่า เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ เพิ่มเติมจากสัญญาเช่า ● เมื่อดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์และกองทุนรวมดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว ทั้งสามฝ่ายตกลงให้ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์เป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน รวมถึงค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ มีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่า และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ● ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ตกลงชำระเงินคืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการทวงถามเป็นลายลักษณ์อักษรหากกองทุนรวมชำระค่าภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ ● กองทุนรวมจะถือเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแทนดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ โดยกองทุนรวมจะมีสิทธิ (รวมถึงสิทธิการเช่า) และหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า รวมถึงเจ้าของที่ดินจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าตามเดิมทุกประการ ● เจ้าของที่ดินและดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ ตกกลงและรับทราบว่าเป็นวันที่ทำ
---------------------------------------	--

	<p>บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และในวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ไม่มีหนี้สินใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าค้ำชำระต่อเจ้าของที่ดิน เว้นแต่ ค่าเช่าซึ่งคำนวณตั้งแต่วันที่ 9 ธ.ค. 54 จนถึงวันจดทะเบียน โดยดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ตกลงที่จะชำระให้แก่เจ้าของที่ดินภายในวันจดทะเบียน ส่วนกองทุนรวมตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าครั้งแรกให้แก่เจ้าของที่ดินในวันที่ 8 ธ.ค. 55 ตามจำนวนซึ่งคำนวณตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจนถึงวันที่ 8 ธ.ค. 55 และจ่ายค่าเช่าครั้งต่อไป ตามจำนวนและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เจ้าของที่ดิน ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ และกองทุนรวมตกลงและรับทราบว่าเป็นวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และในระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ยังคงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้ากับ ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าในวันจดทะเบียน และเมื่อกองทุนรวมได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าแล้ว อาคารคลังสินค้านี้จะถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า
--	---

- สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คุปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (จ. 2813, 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 10 มกราคม 2549

ผู้ให้เช่า	นายนิกร คุปรัตน์
ผู้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 33043 (14 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา) และ 2813 (2 ไร่ 1 งาน) เนื้อที่ดินรวม 16 ไร่ 3 งาน 32 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี (10 ม.ค. 49 - 9 ม.ค. 79)
ค่าตอบแทนการเช่า	16,630,000 บาท
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ● ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 (ตั้งแต่วันที่ 10 ม.ค. 49 ถึงวันที่ 9 ม.ค. 54) ชำระค่าเช่าปีละ 997,800 บาท ● ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 (ตั้งแต่วันที่ 10 ม.ค. 54 ถึงวันที่ 9 ม.ค. 59) ชำระค่าเช่าปีละ 1,330,400 บาท

	<ul style="list-style-type: none"> ● ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 (ตั้งแต่วันที่ 10 ม.ค. 59 ถึงวันที่ 9 ม.ค. 64) ชำระค่าเช่าปี ละ 1,663,000 บาท ● ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20 (ตั้งแต่วันที่ 10 ม.ค. 64 ถึงวันที่ 9 ม.ค. 69) ชำระค่าเช่าปี ละ 2,078,750 บาท ● ปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 (ตั้งแต่วันที่ 10 ม.ค. 69 ถึงวันที่ 9 ม.ค. 74) ชำระค่าเช่าปี ละ 2,494,500 บาท ● ปีที่ 26 ถึงปีที่ 30 (ตั้งแต่วันที่ 10 ม.ค. 74 ถึงวันที่ 9 ม.ค. 79) ชำระค่าเช่าปี ละ 2,910,250 บาท
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	-
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่า ช่วง	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่า และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงที่เช่านี้ ไปให้บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าอีกแต่อย่างใด นอกจากนี้ ในระหว่างอายุการเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า นำสิทธิการเช่าไปค้ำประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด</p>
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● สิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ คู่สัญญาสามารถสืบมรดกตกทอดไปยังทายาทได้ โดยคู่สัญญาจะไม่ถือเอาเหตุวายชนม์ของคู่สัญญาเป็นสาระสำคัญในการบอกเลิกสัญญาเช่านี้ ● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่านี้ได้ทุกชนิด อาทิเช่น ทำโกดัง ปลูกสร้างอาคาร บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมใดๆ ได้ทั้งสิ้น แต่ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง รวมตลอดถึงผู้รับโอนสิทธิการเช่า นำที่ดินแปลงที่เช่านี้ ไปเป็นสถานที่ประกอบทำ หรือสร้างหรือเก็บรักษา วัตถุระเบิด สารเคมี เชื้อเพลิง วัตถุเคมีร้ายแรง หรือสิ่งผิดกฎหมาย ● ผู้ให้เช่าจะต้องมอบอำนาจให้ผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินแปลงที่เช่านี้ โดยไม่ติดใจเรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ การขออนุญาตของผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และไม่ทำให้ผู้ให้เช่าต้องได้รับความเสียหายใดๆ

	<ul style="list-style-type: none">● หากเกิดเพลิงไหม้ ในสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า ดำเนินการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ บนที่ดินแปลงที่ให้เช่านี้แทนต่อไปได้ จนกว่าจะครบกำหนดการเช่ากันตามสัญญา● ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากที่ดินแปลงที่เช่านี้โอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น หรือตกทอดไปยังทายาท โดยทางมรดกหรือทางนิติกรรมใดๆ ก็ตาม ให้ถือเอาสัญญาเช่าฉบับนี้ ใช้บังคับไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทางใดๆ ดังกล่าวได้ตลอดไปจนกว่าจะครบกำหนดการเช่า● ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากที่ดินแปลงที่เช่านี้ถูกราชการเวนคืน ให้ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการ เนื่องจากการเวนคืนนี้ในส่วนของที่ดิน ให้ตกได้แก่ผู้ให้เช่า และในส่วนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่านี้ ให้ตกเป็นของผู้เช่า● ก่อนครบกำหนดการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินแปลงที่เช่านี้ไปยังบุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ พร้อมทั้งแจ้งราคาที่จะขายที่ดินที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ไว้เสียเอง ในราคาที่ผู้ให้เช่าจะขายดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องให้สิทธิ์ผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการซื้อที่ดินก่อน โดยหากภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าหรือตัวแทนไม่แสดงเจตนาซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าจึงสามารถขายแก่บุคคลภายนอกดังกล่าวได้● ผู้ให้เช่าได้รับภาระจำยอมให้ใช้ถนนในที่ดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ 2813 ตำบลศิระชะจะเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี โดยมีเขตทางกว้าง 12 เมตรอยู่แล้ว● เมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า 30 ปีแล้ว ไม่มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินแปลงที่เช่านี้ต่อไปอีก หากมีอาคารกีดขวางหรือคร่อมถนนบนพื้นที่ตามภาระจำยอม ก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารที่กีดขวางลง แล้วทำการก่อสร้างถนนต่อจากจุดเดิมที่หมุดเลขที่ 2281 ไปจนถึงด้านเหนือที่ดินของนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ หมุดเลขที่ 1648
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้เช่าได้จัดซื้อที่ดินแปลงติดกันกับที่ดินแปลงที่เช่านี้และไม่มีทางเข้าออกอื่นไว้แล้วก่อนสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะแบ่งที่ดินที่ให้เช่าทางทิศเหนือเป็นที่ดินกว้าง 6 เมตร เพื่อให้ผู้เช่าใช้ก่อสร้างถนน โดยก่อสร้างจากหมวดเลขที่ 2698 จนถึงหมวดเลขที่ 2259 ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่าเป็นค่าที่ดินตามภรรยาทรัพย์ในราคา 1.5 เท่า ของราคาประเมิน ณ วันจดทะเบียน
<p>หน้าที่ผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ภายในระยะเวลาการเช่า ค่าภาษีโรงเรือน ในที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้เช่าเป็นฝ่ายชำระเอง ส่วนค่าภาษีที่ดิน ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น ในส่วนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเฉพาะในส่วนของผู้ให้เช่าที่เกิดขึ้นเนื่องจากการให้เช่าที่ดินแปลงนี้ ผู้ให้เช่าต้องเป็นฝ่ายชำระเอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย โดยผู้เช่าออกใบรับเงินให้ผู้ให้เช่าในวันนั้น • ภายในกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่าสามารถซื้อที่ดินและก่อสร้างเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกกว้าง 20 เมตร สู่ทางหลวงแผ่นดินสายบางนา-บางปะกง ทางอื่นเพิ่มขึ้นจากปัจจุบันได้อีกเส้นทางหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมนำที่ดินแปลงที่ซื้อใหม่นี้มาจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ หรือสาธารณูปโภคอื่น กับที่ดินแปลงที่เช่านี้เพื่อทำถนนทางออกใหม่ให้เป็นภรรยาทรัพย์ต่อที่ดินแปลงของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าไม่คิดใจเรียกหรือค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น และหากได้ดำเนินการแล้ว ผู้ให้เช่าจะจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินเลขที่ 166 จากหมวดเลขที่ 2688 ถึงหมวดเลขที่ 2154 กว้าง 8 เมตร ยาวประมาณ 125 เมตร เพื่อรวมกับที่ดินตามภาระจำยอมเดิม (โฉนดเลขที่ 2813) เป็นเขตทางกว้าง 20 เมตร • ภายหลังจากผู้เช่าได้ซื้อที่ดินและการก่อสร้างเป็นทางกว้าง 20 เมตร เพื่อใช้เป็นทางออกจากที่ดินที่เช่าสู่ทางสาธารณะ (ถนนบางนา – บางปะกง) ทางอื่นได้เพิ่มเพิ่มขึ้นจากปัจจุบันได้อีกทาง หากภายในสามปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ ผู้เช่าติดต่อซื้อหรือเช่าที่ดินแปลงอื่นๆ ที่อยู่บริเวณเกาะมหาชั้นหรือบริเวณใกล้เคียง ผู้ให้เช่ายินยอมให้นำที่ดินที่ซื้อหรือเช่าดังกล่าวมาจดทะเบียนเป็น _ กับที่ดินของผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์สาธารณูปโภคไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ

	<p>โดยให้มีความกว้างของถนนการะจำยอม 12 เมตร ซึ่งอยู่ที่ขอบด้านตะวันตกของที่ดินส่วนที่เช่าจากถนนที่มีอยู่เดิมสุทธิได้ (คลองบางพลี) และจากทิศใต้ดังกล่าวไปทางทิศตะวันออกจดกับที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 33044 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าตอบแทนในการจดทะเบียนการะจำยอมดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราไร่ละ 5,000,000 บาท ของพื้นที่ถนนการะจำยอมดังกล่าว</p>
การประกันภัย	-
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	-
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> ● หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน หากครบกำหนดเวลา 3 เดือนดังกล่าวแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามกำหนดและหรือเงินค่าเช่ารายปีตามกำหนด ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 1.25% ต่อเดือน ● หากในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลาตามสมควร และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าฟ้องร้องต่อศาลให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ หรือเลิกสัญญาเช่าหรือฟ้องเรียกค่าเสียหายใดๆจากผู้ให้เช่าได้
เหตุสุดวิสัย	-
หมายเหตุ	<p>เนื่องจากกองทุนรวม WHAPF รับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินนี้</p>

- บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (จ. 2813, 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2554

เจ้าของที่ดิน	นายนิกร คุปรัตน์ (“เจ้าของที่ดิน”)
ผู้โอนสิทธิการเช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (“ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์”)

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (“กองทุนรวม”)
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ ตกลงโอนและกองทุนรวมตกลงรับโอนสิทธิ (รวมทั้งสิทธิการเช่า) และหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าจากดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ และเจ้าของที่ดินยินยอมด้วยการโอนดังกล่าว ทั้งสามฝ่ายตกลงให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับเมื่อได้จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก่อนวันที่ 17 ก.พ. 55 (“วันจดทะเบียน”) และดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ได้ชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาให้แก่เจ้าของที่ดินเรียบร้อยแล้ว โดยเจ้าของที่ดินตกลงที่จะไปดำเนินการดังกล่าวในวันจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง พร้อมนำโฉนดที่ดินต้นฉบับ สำเนาบัตรประชาชน และหนังสือยินยอมจากคู่สมรสไปด้วย ● ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่า เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ เพิ่มเติมจากสัญญาเช่า ● เมื่อดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์และกองทุนรวมดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว ทั้งสามฝ่ายตกลงให้ ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์เป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน รวมถึงค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ มีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่า และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ● ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ตกลงชำระเงินคืนให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับการทวงถามเป็นลายลักษณ์อักษรหากกองทุนรวมชำระค่าภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ ● กองทุนรวมจะถือเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแทนดับบลิวเอชเอ อะไลแอนด์ โดยกองทุนรวมจะมีสิทธิ (รวมถึงสิทธิการเช่า) และหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า รวมถึงเจ้าของที่ดินจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดใน

	<p>สัญญาเช่าตามเดิมทุกประการ</p> <ul style="list-style-type: none"> • เจ้าของที่ดินและดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ ตกกลางและรับทราบว่าเป็นวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และในวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ไม่มีหนี้สินใดๆ ภายได้สัญญาเช่าค้างชำระต่อเจ้าของที่ดิน เว้นแต่ ค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 10 ม.ค. 49 ซึ่งคำนวณตั้งแต่วันที่ 10 ม.ค. 55 จนถึงวันจดทะเบียน และค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 6 ก.พ. 52 ซึ่งคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 6 ก.พ. 55 ถึงวันก่อนวันจดทะเบียน โดยดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ตกลงที่จะชำระให้แก่เจ้าของที่ดินภายในวันจดทะเบียน ส่วนกองทุนรวมตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 10 ม.ค. 49 ครั้งแรกให้แก่เจ้าของที่ดินในวันที่ 9 ม.ค. 56 และจะจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 6 ก.พ. 52 ครั้งแรกให้แก่เจ้าของที่ดินในวันที่ 5 ก.พ. 56 ตามจำนวนซึ่งคำนวณตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจนถึงวันที่ 9 ม.ค. 56 และ วันที่ 5 ก.พ. 56 (แล้วแต่กรณี) และจ่ายค่าเช่าครั้งต่อไป ตามจำนวนและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า • เจ้าของที่ดิน ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ และกองทุนรวมตกลงและรับทราบว่าเป็นวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และในระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียน ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ยังคงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้ากับ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าในวันจดทะเบียน และเมื่อกองทุนรวมได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าแล้ว อาคารคลังสินค้านี้จะถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า
--	--

- สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายแขก นิมนวล และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด (จ. 9026, 9025, 36752, 36753, 36754) ลงวันที่ 24 มกราคม 2549

ผู้ให้เช่า	นายแขก นิมนวล
ผู้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 9026, 9025, 36752, 36753, 36754 เนื้อที่ดินรวม 5 ไร่

ระยะเวลาการเช่า	30 ปี (นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า)
ค่าตอบแทนการเช่า	10,000,000 บาท
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 จ่ายค่าเช่าเดือนละ 12,500 บาทต่อไร่ ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 จ่ายค่าเช่าเดือนละ 12,500 บาทต่อไร่ ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 จ่ายค่าเช่าเดือนละ 15,000 บาทต่อไร่ ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20 จ่ายค่าเช่าเดือนละ 17,500 บาทต่อไร่ ปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 จ่ายค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาทต่อไร่ ปีที่ 26 ถึงปีที่ 30 จ่ายค่าเช่าเดือนละ 22,500 บาทต่อไร่ <p>ค่าเช่าดังกล่าว คู่สัญญาตกลงชำระเป็นรายปี และจะชำระให้ภายในวันสุดท้ายของวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของแต่ละปี ซึ่งในปีสุดท้ายของสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องชำระในวันแรกของปีสุดท้ายแห่งสัญญาเช่าดังกล่าว กล่าวคือในปีแรกต้องชำระในวันที่ 22 ม.ค. 50</p>
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	-
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่า หรือนำสิทธิการเช่าดังกล่าวนี้ไปค้ำประกันเงินกู้ต่อธนาคาร หรือ สถาบันการเงิน รวมทั้งบุคคล หรือ นิติบุคคลใดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด ทั้งนี้ การโอนสิทธิการเช่า หรือเช่าช่วง หรือนำสิทธิการเช่าไปค้ำประกันดังกล่าวข้างต้นนั้น จะต้องไม่ทำให้ผู้เช่าต้องได้รับความเสียหายใดๆ โดยหากก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือตัวผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายดังกล่าวแทน โดยไม่มีข้อโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้น และผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าไม่เรียกกรองค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น การโอนสิทธิตามข้อนี้ ผู้เช่าต้องแจ้งสิทธิและหน้าที่แก่ผู้รับโอนสิทธิ ผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าช่วงต้องร่วมรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า มิฉะนั้นจะถือว่าผู้ให้เช่าไม่ได้อนุญาต</p>
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ คู่สัญญาสามารถสืบมรดกตกทอดไปยังทายาทได้ โดยคู่สัญญาจะไม่ถือเอาเหตุวายชนม์ของคู่สัญญาเป็นสาระสำคัญในการบอกเลิกสัญญาเช่านี้

	<ul style="list-style-type: none"> • ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากที่ดินแปลงที่เช่านี้โอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น หรือตกทอดไปยังทายาท โดยทางมรดกหรือทางนิติกรรมใดๆ ก็ตาม ให้ถือเอาสัญญาเช่าฉบับนี้ ใช้บังคับไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทางใดๆ ดังกล่าวได้ตลอดไปจนกว่าจะครบกำหนดการเช่า • ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากที่ดินแปลงที่เช่านี้ถูกราชการเวนคืน ให้ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการ เนื่องจากการเวนคืนนี้ในส่วนของที่ดิน ให้ตกแก่ผู้ให้เช่า และในส่วนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่านี้ ให้ตกเป็นของผู้เช่า • ก่อนครบกำหนดการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินแปลงที่เช่านี้ไปยังบุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ พร้อมทั้งแจ้งราคาที่จะขายที่ดินที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ไว้เสียเอง ในราคาที่ผู้ให้เช่าจะขายดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องให้สิทธิผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการซื้อที่ดินก่อน โดยหากภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าหรือตัวแทนไม่แสดงเจตนาซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าจึงสามารถขายแก่บุคคลภายนอกดังกล่าวได้
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> • ภายในระยะเวลาการเช่า ค่าภาษีโรงเรือน ในที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้เช่าเป็นฝ่ายชำระเอง ส่วนค่าภาษีบำรุงท้องที่ ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น ในส่วนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเฉพาะในส่วนของผู้ให้เช่าที่เกิดขึ้นเนื่องจากการให้เช่าที่ดินแปลงนี้ ผู้ให้เช่าต้องเป็นฝ่ายชำระเอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย โดยผู้เช่าออกใบรับเงินให้ผู้ให้เช่าในวันนั้น
การประกันภัย	-
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	-
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> • หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่า โดยกำหนดระยะเวลาให้ตามสมควร ก่อนแจ้งเลิกสัญญา และหากกรณีผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา โดยให้

	ระยะเวลาตามสมควรเช่นกัน และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ และ หรือ เลิกสัญญา หรือเรียกค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่าได้
เหตุสุดวิสัย	-
หมายเหตุ	-

- สัญญาเช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสำหรับโครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (จ.9025, 9026, 36752, 36753, 36754) ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
ผู้เช่าช่วง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753, 36754
ระยะเวลาการเช่าช่วง	30 ปี (24 ม.ค. 49 - 23 ม.ค. 79)
ค่าตอบแทนการเช่าช่วง	-
ค่าเช่าช่วงและการชำระค่าเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 (ตั้งแต่วันที่จดทะเบียน ถึงวันที่ 23 ม.ค. 59) ในอัตราเดือนละ 12,500 บาท ต่อไร่ ปีที่ 5 ถึงปีที่ 9 (ตั้งแต่วันที่ 24 ม.ค. 59 ถึงวันที่ 23 ม.ค. 64) ในอัตราเดือนละ 15,000 บาท ต่อไร่ ปีที่ 10 ถึงปีที่ 14 (ตั้งแต่วันที่ 24 ม.ค. 64 ถึงวันที่ 23 ม.ค. 69) ในอัตราเดือนละ 17,500 บาท ต่อไร่ ปีที่ 15 ถึงปีที่ 19 (ตั้งแต่วันที่ 24 ม.ค. 69 ถึงวันที่ 23 ม.ค. 74) ในอัตราเดือนละ 20,500 บาท ต่อไร่ ปีที่ 20 ถึงวันสิ้นสุดของสัญญาฉบับนี้ (ตั้งแต่วันที่ 24 ม.ค. 74 ถึงวันที่ 23 ม.ค. 79) ในอัตราเดือนละ 22,500 บาท ต่อไร่ <p>โดยกองทุนต้องชำระค่าเช่าเป็นรายปี</p>
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่า	-

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทุนจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่การเช่าช่วง ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● หากพื้นที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืน คู่สัญญาตกลงให้กองทุนเป็นผู้มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนที่ได้รับจากการเวนคืนเฉพาะในส่วนของถนนบนพื้นที่เช่า ในกรณีที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือระเบียบ กำหนดให้จ่ายค่าตอบแทนจากการเวนคืนให้แก่กองทุนแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินค่าตอบแทนดังกล่าวให้จ่ายเป็นจำนวนสุทธิเท่าจำนวนที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับ ● เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการใช้พื้นที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน รวมถึงค่าเช่า และ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักและเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ● ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักทุกประการ ● ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่า ● ในการจดทะเบียนเช่าช่วงนั้น ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ● ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงพื้นที่ตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการชำระค่าภาษีเงินได้จากการให้เช่าช่วงพื้นที่เช่า
หน้าที่ผู้ให้เช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ● ในส่วนภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนนั้น กองทุนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่นำไปชำระให้แก่ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องและผู้ให้เช่าช่วงจะต้องนำใบเสร็จรับเงินหรือสำเนามอบให้แก่เจ้าของพื้นที่เช่าและกองทุนภายใน 1 เดือน หลังชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ดังกล่าว

การประกันภัย	-
การผิดสัญญา หรือการบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● ก่อนวันจดทะเบียน คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดใน ก) สัญญาการตกลงเกี่ยวกับการเช่าลงทุนฯ หรือ ข) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ DKSH บางปะอิน และโครงการ Ducati ฉบับลงวันที่ 22 ก.พ. 2555 หรือ ค) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ Ducati ฉบับลงวันที่ 22 ก.พ. 2555 ● คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หรือภายในระยะเวลาใดๆที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ● เมื่อกองทุนไม่ชำระค่าเช่าตามจำนวนและภายในกำหนดเวลาตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าช่วงได้บอกกล่าวตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ปฏิบัติจนพ้นกำหนดระยะเวลาที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วงแล้ว ● (ข้อ 8.4) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ● (ข้อ 8.5) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร ● (ข้อ 8.6) ในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งของพื้นที่เช่าถูกเวนคืนหรือถูกยึดจากหน่วยงานใดๆ ส่งผลให้กองทุนไม่สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 8.4 ข้อ 8.5 หรือข้อ 8.6 ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ (1) ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือ (2) ความเสียหายในพื้นที่เช่าอันเกิดจากการกระทำของกองทุน (เว้นแต่ความเสื่อมสภาพ) หรือ (3) คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เหตุสุดวิสัย	-
หมายเหตุ	-

โครงการ DKSH 3M

- สัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คูปรัตน์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด (ฉ. 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2552

ผู้ให้เช่า	นายนิกร คูปรัตน์ (“ผู้ให้เช่า”)
ผู้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 33043 (1 งาน 68 ตารางวา)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี (6 ก.พ. 52 – 5 ก.พ. 82)
ค่าตอบแทนการเช่า	630,000 บาท
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> • ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 (ตั้งแต่วันที่ 6 ก.พ. 52 ถึงวันที่ 5 ก.พ. 57) ชำระค่าเช่าปีละ 25,200 บาท • ปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 (ตั้งแต่วันที่ 6 ก.พ. 57 ถึงวันที่ 5 ก.พ. 62) ชำระค่าเช่าปีละ 33,600 บาท • ปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 (ตั้งแต่วันที่ 6 ก.พ. 62 ถึงวันที่ 5 ก.พ. 67) ชำระค่าเช่าปีละ 42,000 บาท • ปีที่ 16 ถึงปีที่ 20 (ตั้งแต่วันที่ 6 ก.พ. 67 ถึงวันที่ 5 ก.พ. 72) ชำระค่าเช่าปีละ 52,500 บาท • ปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 (ตั้งแต่วันที่ 6 ก.พ. 72 ถึงวันที่ 5 ก.พ. 77) ชำระค่าเช่าปีละ 63,000 บาท • ปีที่ 26 ถึงปีที่ 30 (ตั้งแต่วันที่ 6 ก.พ. 77 ถึงวันที่ 5 ก.พ. 82) ชำระค่าเช่าปีละ 73,500 บาท
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	-
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่า และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงที่เช่านี้ไปให้บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าอีกแต่อย่างใด นอกจากนี้ ในระหว่างอายุการเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า นำสิทธิการเช่าไปค้ำประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p>

	<p>การทำเอกสารและจดทะเบียน เพื่อให้การตามทีระบุไว้ในวรรคแรกสำเร็จลุล่วง และสมบูรณ์ตามกฎหมาย</p>
<p>ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● สิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ คู่สัญญาสามารถสืบทอดตกทอดไปยังทายาทได้ โดยคู่สัญญาจะไม่ถือเอาเหตุวายชนม์ของคู่สัญญาเป็นสาระสำคัญในการบอกเลิกสัญญาเช่านี้ ● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่านี้ได้ทุกชนิด อาทิเช่น ก่อสร้างโกดัง ให้เช่า ปลูกสร้างอาคาร บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมใดๆ ได้ทั้งสิ้น แต่ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง รวมตลอดถึงผู้รับโอนสิทธิการเช่า นำที่ดินแปลงที่เช่านี้ ไปเป็นสถานที่ประกอบ ทำ หรือสร้างหรือเก็บรักษา วัตถุระเบิด สารเคมี เชื้อเพลิง วัตถุเคมี ร้ายแรง หรือสิ่งผิดกฎหมายใดๆ อย่างเด็ดขาด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า ● ผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการมอบอำนาจให้ผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินแปลงที่เช่านี้ โดยไม่ติดใจเรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ การขออนุญาตของผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และไม่ทำให้ผู้ให้เช่าต้องได้รับความเสียหายใดๆ ● หากเกิดเพลิงไหม้ ในสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า ดำเนินการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ บนที่ดินแปลงที่ให้เช่านี้ แทนต่อไปได้ จนกว่าจะครบกำหนดการเช่ากันตามสัญญานี้ โดยไม่ถือเป็นเหตุในการเลิกสัญญานี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญานี้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงไม่เรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่า ● ภายใต้บังคับของข้อ 12 ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่เช่านี้ ไม่ว่าจะด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่เช่านี้ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามสัญญานี้ ต่อไปเสมือนหนึ่งเป็น

	<p>คู่สัญญามาตั้งแต่ต้น</p> <p>อนึ่ง ในกรณีที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงเช่านี้ตกทอดไปยังทายาทโดยทางมรดกหรือโดยพินัยกรรมให้บรรดาศิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ผูกพันทายาททุกประการ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากที่ดินแปลงที่เช่านี้ถูกราชการเวนคืน ให้ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการ เนื่องจาก การเวนคืนนี้ในส่วนของที่ดิน ให้ตกแก่ผู้ให้เช่า และในส่วนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่านี้ ให้ตกเป็นของผู้เช่า • ก่อนครบกำหนดการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินแปลงที่เช่านี้ไปยังบุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ พร้อมทั้งแจ้งราคาที่จะขายที่ดินที่จะขายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่าทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร ก่อนจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ไว้เสียเอง ในราคาที่คุณให้เช่าจะขายดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องให้สิทธิผู้เช่า หรือตัวแทนของผู้เช่า ในการซื้อที่ดินก่อน โดยหากภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าหรือตัวแทนไม่แสดงเจตนาซื้อที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าจึงสามารถขายแก่บุคคลภายนอก ดังกล่าวได้ที่ราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับที่แจ้งแก่ผู้เช่า
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> • ภายในระยะเวลาการเช่า ค่าภาษีโรงเรือน ในที่ดินแปลงที่เช่านี้ ผู้เช่าเป็นฝ่ายชำระเอง ส่วนค่าภาษีที่ดิน ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น ในส่วนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเฉพาะในส่วนของผู้ให้เช่าที่เกิดขึ้นเนื่องจากการให้เช่าที่ดินแปลงนี้ ผู้ให้เช่าต้องเป็นฝ่ายชำระเอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย โดยผู้เช่าออกใบรับเงินให้ผู้ให้เช่าในวันนั้น
การประกันภัย	-
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	-
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> • หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน หากครบกำหนดเวลา 3 เดือนดังกล่าวแล้วผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระค่าตอบแทนตามกำหนดและหรือเงินค่าเช่ารายปี

	<p>ตามกำหนด ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 1.25% ต่อเดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> หากในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลาตามสมควร และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าฟ้องร้องต่อศาลให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ หรือเลิกสัญญาเช่าหรือฟ้องเรียกค่าเสียหายใดๆจากผู้ให้เช่าได้
เหตุสุดวิสัย	-
หมายเหตุ	เนื่องจากกองทุนรวม WHAPF รับผิดชอบต่อสิทธิการเช่าจาก ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ในฐานะผู้รับผิดชอบต่อสิทธิการเช่าที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินนี้ (โปรดดูบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายนิกร คุปรัตน์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (ฉ, 2813, 33043 (บางส่วน)) ลงวันที่ 3 ส.ค. 54)

2.2.4 สัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง

- สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555

ผู้รับสัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“WHA”)
ผู้ให้สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม”)
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุน	<p>ก. WHA รับรองต่อกองทุนรวมว่าในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้า และ/หรือ โรงงาน หาก WHA มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิ การเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานของ WHA ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวม WHA ตกลง เสนอทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนให้แก่ลูกค้า หรือ นายหน้านั้นหากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</p> <p>(1) WHA ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน</p>

	<p>รวมสำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุนรวม และ</p> <p>(2) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้า</p> <p>อย่างไรก็ดี หาก WHA แสดงให้กองทุนรวมเห็นว่าคุณสมบัติของทรัพย์สิน ตามประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดย WHA จะต้องนำส่งเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้ำหรือนายหน้าต่อกองทุนรวมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย ทั้งนี้ หาก WHA ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้ำ หรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว แม้ต่อมาภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้ำ หรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ให้ถือว่ากรณีดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>ข. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้ำหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้ำหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม จะไม่ถือว่า WHA ผิดสัญญาในข้อนี้</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน</p>	<p>WHA ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวม ดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ภายในระยะเวลา 8 ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน”) WHA ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ ให้อยู่ในครอบครองของ WHA หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในระยะเวลา 2 ปี แรกของระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน และ 2. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ภายในระยะเวลา ปีที่ 3 ถึง ปีที่ 8 ของ

	<p>ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ WHA หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มีสิทธินำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า และหากกองทุนรวมมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มทุนในอนาคต ให้ถือว่า WHA ไม่ต้องอยู่ในเงื่อนไขของสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนข้างต้น</p> <p>ข. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ข้างต้น WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตกลงจะไม่ขาย หรือโอนหน่วยลงทุน จนทำให้ WHA และ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือครองหน่วยลงทุนรวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ ก ข้างต้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p>
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<p><u>ข้อตกลงเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M</u></p> <p>WHA ตกลงต่อกองทุนรวมว่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 5 แปลงคิดเป็นพื้นที่รวม 5 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลศิระชะจะเข้ใหญ่ (เสาชง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า กับนายแขกนิ่มนวล ในฐานะผู้ให้เช่า หรือเจ้าของที่ดิน ฉบับลงวันที่ 24 ม.ค. 2549 ซึ่งกองทุนรวมได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสำหรับโครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ฉบับลงวันที่ 22 ก.พ. 55</p>

2.2.5 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง

- สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555

<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)</p>
--	--

กองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
โครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ● โครงการ DKSH consumer ● โครงการ DKSH 3M ● โครงการ DKSH บางปะอิน ● โครงการ Ducati
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทุนตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน สำหรับโครงการ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ● ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการบริหาร และจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุน และผู้ถือหุ้นลงทุน
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าที่ดินซึ่งกองทุนได้รับโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในการตกลงเกี่ยวกับการเข้าลงทุนโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M ลงวันที่ 22 ก.พ. 2555 โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ตามกำหนดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ที่กองทุนได้รับโอนตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ลงวันที่ 3 ส.ค. 2554 และบันทึกแก้ไขข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 12 ต.ค. 2554
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	ไม่เกินอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและรับทราบว่าค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีบำรุงท้องที่

	<p>รวมทั้งเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สินแบบสรรพภัย (All Risk) ของโครงการไว้เรียบร้อยแล้ว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงชำระค่าภาษี และค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง</p>
<p>หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงนำหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย ในวงเงินจำนวน 1,000,000 บาท โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้</p>
<p>ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน</p>	<p>ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทุน (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราวๆ)</p>
<p>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้ กองทุนมีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 18 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 28 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 <p>กองทุนอาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงาน ระหว่างวันที่ 22 ก.พ. 2555 ถึงวันที่ 21 ก.พ. 2556 หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดย

	<p>เฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้น และ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รายได้จากโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ รวมกับระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานระหว่างวันที่ 22 ก.พ. 2555 ถึงวันที่ 21 ก.พ. 2556 หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้น
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เว้นแต่การทำการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน และ/หรือผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนโดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดภายใต้สัญญาตกลงระทำการ

	<p>(จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติเงื่อนไขใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 5 แปลง คิดเป็นพื้นที่รวม 5 (ห้า) ไร่ ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้เช่า กับ นายแขก นิมนวล ในฐานะผู้ให้เช่า หรือเจ้าของที่ดิน ฉบับลงวันที่ 24 ม.ค. 49 ซึ่งกองทุนได้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกสำหรับโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M</p> <p>(ข) กรณีหากปรากฏว่า รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานตามที่กำหนดในสัญญา หรือ กรณีหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ เต็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดไม่บริหารจัดการกองทุนตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุน และหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนหรือโครงการฯ อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดมิได้ดำเนินการเป็นบริษัทจัดการของกองทุนอีกต่อไป</p> <p>3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการกองทุน” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุน หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุน</p> <p>(ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทุนไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการฯ ดังกล่าวอีกต่อไป อัน</p>
--	---

	<p>เป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนหรือทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) กองทุนได้ดำเนินการขาย หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p>
--	---

2.3 สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

2.3.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ Healthcare และโครงการ Kao 3 ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556

ผู้จะขาย	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด (“อะไลแอนซ์”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“คอร์ปอเรชั่น”) รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • อะไลแอนซ์ตกลงขายและกองทุนตกลงซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินในโครงการ Healthcare ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บาง

	<p>พลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ DKSH Healthcare”)</p> <ul style="list-style-type: none"> • คอร์ปอเรชั่น ตกลงขาย และกองทุนตกลงซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินในโครงการ Kao3 ตั้งอยู่ที่ ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี (“โครงการ Kao3”) <p>ทั้งนี้ โครงการ Healthcare และโครงการ KAO3 รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”</p>
<p>ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนตกลงชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,567,580,192.29 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ Healthcare เป็นจำนวนเงิน 1,261,417,217.20 บาท ให้แก่ อะไลแอนซ์ (ข) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ KAO 3 เป็นจำนวนเงิน 306,162,975.09 บาท ให้แก่ คอร์ปอเรชั่น • กองทุนตกลงชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียน ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะได้อตกลงร่วมกัน
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียน โดยปราศจากการผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใดๆ และ/หรือ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าและบริการที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่ากับผู้เช่า (“สัญญาเช่าและบริการ”) ตามรายละเอียดที่ได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบ • ภายในกำหนดระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่กองทุนได้ดำเนินการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินกองทุน ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันจดทะเบียน”) • ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุนในวันจดทะเบียน โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย • ในกรณีที่กองทุนเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทุนจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง

	<p>ดังกล่าว ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> • คู่สัญญาตกลงให้กองทุนเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นๆ และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ภาษีค้างชำระ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ เป็นต้น บรรดาความรับผิดชอบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บรรดาหนี้สินต่างๆ ที่อาจบังคับชำระได้จากทรัพย์สินที่ซื้อขาย • ในกรณีที่กองทุนได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ผู้จะขายที่เกี่ยวข้องตกลงชำระภาษีโรงเรือน และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวแก่กองทุนจนครบถ้วนภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้จะขายรายนั้นและแจ้งให้ผู้จะขายรายนั้นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร • ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการให้แก่กองทุน และกองทุนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการแปลงหนี้ใหม่ และผู้จะขายจะดำเนินการใดๆ เพื่อกองทุนได้รับความยินยอมในการรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าและผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและบริการ ทั้งนี้ ให้การโอนดังกล่าวมีผลในวันจดทะเบียน • เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในวันจดทะเบียน ผู้จะขายตกลงที่จะส่งมอบเอกสารและ/หรือทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุนดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) เอกสารแสดงการไถ่ถอนจากจำนองในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี) 2) หลักฐานการแบ่งแยกที่ดินจากโฉนดเดิมเพื่อออกโฉนดที่ดินฉบับปัจจุบันของ

	<p>ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี)</p> <p>3) หลักฐานการระงับข้อพิพาทต่าง ๆ ไม่ว่าจะมีการดำเนินการทางศาลหรือไม่ก็ตามที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรืออาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายของกองทุน (หากมี)</p> <p>4) คำสั่งของศาล กรมบังคับคดี และเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้ยกเลิก การยึด การอายัด การห้ามโอน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินที่ซื้อขาย (หากมี)</p> <p>5) โฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน เอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมทั้งแบบแปลนการก่อสร้างอาคาร</p> <p>6) สัญญาเช่าและบริการ บัญชีรายชื่อ รวมถึงเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่าง ๆ ของสัญญาเช่าและบริการ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การจัดการทรัพย์สินที่ซื้อขายระหว่างผู้จะขายและบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญา รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● (ก) อะไหล่แอสต์ตกลงส่งมอบเงินประกันการเช่าที่ อะไหล่แอสต์ได้รับจากผู้เช่า ภายใต้สัญญาเช่าและบริการ เป็นเงินสดรวมจำนวน 48,585,976.80 บาท ในวันจดทะเบียน และดำเนินการให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าละสัญญาบริการขอ หนังสือค้ำประกันวงเงิน 43,560,976.80 บาท จากธนาคารพาณิชย์ที่ประกอบกิจการในประเทศไทย ภายใน 90 วันนับจากวันจดทะเบียน เพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีกองทุนเป็นผู้รับประโยชน์ (ข) คอร์ปอเรชั่นตกลงส่งมอบเงินประกันการเช่าที่คอร์ปอเรชั่นได้รับจากผู้เช่า ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นเงินสดรวม 8,478,509.76 บาท ● ผู้จะขายตกลงส่งมอบผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ซื้อขายภายหลังจากวันจดทะเบียนให้แก่กองทุน โดยผู้จะขายจะแจ้งให้กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุน ภายใน 5 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว ● หากกองทุนมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาซื้อขายอุปกรณ์

	<p>และงานระบบสาธารณสุขปโภค สำหรับโครงการ Healthcare และ โครงการ Kao 3 คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะได้รับค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ยดังกล่าวจนครบถ้วน</p> <p>ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจากการคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากไม่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หรือไม่มีการชำระราคาซื้อขายตามที่กำหนดในสัญญา คู่สัญญาฝ่ายใดที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ● หากอะไหล่แอนซ์ชนิดนี้ไม่จดทะเบียนการระจำยอมให้แก่กองทุนตามสัญญาก่อนตั้งการระจำยอม ลงวันที่ 30 ต.ค. 2555 กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญา (“สัญญาก่อตั้งการระจำยอม”) ● ในกรณีหากสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทุนจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และผู้จะขายไม่สามารถแก้ไขทรัพย์สินดังกล่าวภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญา ● ในกรณีที่คู่สัญญามีได้มีการผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณสุขปโภคสำหรับโครงการ Healthcare และ โครงการ Kao3 หรือ สัญญาก่อตั้งการระจำยอม หากคู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
--	--

2.3.2 สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณสุขปโภคสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

- สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณสุขปโภคสำหรับโครงการ Healthcare และ โครงการ Kao 3 ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนซ์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556

ผู้จะขาย	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด (“อะไลแอนซ์”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“คอร์ปอเรชั่น”) รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จะขายตกลงขายและกองทุนตกลงซื้ออุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> กองทุนตกลงชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 512,419,807.71 บาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว โดยแบ่งออกเป็น ทรัพย์สินที่ซื้อขายโครงการ Healthcare จำนวน 353,582,782.80 บาท ชำระให้แก่ อะไลแอนซ์ และทรัพย์สินที่ซื้อขายโครงการ Kao 3 จำนวน 158,837,024.91 บาท ชำระให้แก่คอร์ปอเรชั่น โดยกองทุนตกลงชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามวิธีการคู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันที่คู่สัญญาภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ Healthcare และโครงการ Kao 3 (“สัญญาเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุนในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย คู่สัญญาตกลงให้กองทุนเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่าย ค้างจ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น ค่าบำรุงทรัพย์สินที่ซื้อขาย เป็นต้น

	<ul style="list-style-type: none"> • ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงที่จะส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา • หากกองทุนมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้
การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา	<p>หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ผิดสัญญาจนกว่าจะได้รับค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ยดังกล่าวจนครบถ้วน ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจากการคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้ • หากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หรือไม่มีการชำระราคาซื้อขายตามที่กำหนดในสัญญา คู่สัญญาฝ่ายใดที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา • ในกรณีที่คู่สัญญามีได้มีการผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หากคู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใด จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
หมายเหตุ	<p>-</p>

2.3.3 สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่าง บริษัท แวร์เฮ้าส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2555

ผู้ให้สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม”)
--------------------	---

ผู้รับสัญญา	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนท์ จำกัด (“อะไหล่แอนท์”)
การก่อตั้งภาระจำยอม	ภายหลังที่กองทุนได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสามยทรัพย์ (โฉนดที่ดินเลขที่ 813 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ) แล้ว อะไหล่แอนท์ ยินยอมให้ที่ดินภารยทรัพย์ (โฉนดที่ดินเลขที่ 53954 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ) ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคในสวนไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ สำหรับที่ดินสามยทรัพย์ หรือสำหรับสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินสามยทรัพย์
ระยะเวลาของภาระจำยอม	อะไหล่แอนท์ตกลงให้ที่ดินภารยทรัพย์ตกอยู่บังคับแห่งภาระจำยอมของที่ดินสามยทรัพย์ไม่มีกำหนดระยะเวลา
ค่าตอบแทนภาระจำยอม	ไม่มีค่าตอบแทน
ข้อสัญญาที่สำคัญ	หากกองทุนใช้ที่ดินภารยทรัพย์ขัดกับวัตถุประสงค์ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน และมีได้ดำเนินการแก้ไขภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากอะไหล่แอนท์ ให้ถือว่าเป็น เหตุแห่งการเลิกสัญญานี้

2.3.4 สัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

- สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 10 มกราคม 2556

ผู้รับสัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
ผู้ให้สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม”)
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุน	ก. WHA รับรองต่อกองทุนรวมว่าในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้า หาก WHA มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิ การเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุน WHA ตกลงเสนอทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้แก่ลูกค้า หรือ นายหน้านั้นก่อนหากเป็นไปได้

	<p>ตามเงื่อนไขดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) WHA ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารองค์การนิรโทษกรรมของกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน และ (2) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้า <p>อย่างไรก็ดี หาก WHA แสดงให้กองทุนรวมเห็นว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดย WHA จะต้องนำเสนอเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้ำหรือนายหน้าต่อกองทุนรวมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย ทั้งนี้ หาก WHA ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้ำ หรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว แม้ต่อมาภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้ำ หรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ให้ถือว่ากรณีดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>ข. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้ำหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้ำหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้ำหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม จะไม่ถือว่า WHA ผิดสัญญาในข้อนี้</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน</p>	<p>WHA ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวม ดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารองค์การนิรโทษกรรมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 มีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน”) WHA ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 นี้ ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนของกองทุนที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 นี้</p> <p>ทั้งนี้ WHA หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มีสิทธินำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายหรือก่อภาวะผูกพันใดๆ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้กองทุนรวมทราบ</p>

	<p>ล่วงหน้า และหากกองทุนรวมมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มทุนในอนาคต ให้ถือว่า WHA ไม่ต้องอยู่ในเงื่อนไขของสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนข้างต้น</p> <p>ข. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ข้างต้น WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตกลงจะไม่ขาย หรือโอนหน่วยลงทุน จนทำให้ WHA และ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือครองหน่วยลงทุนรวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ ก ข้างต้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p>
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<p>WHA จะประสานงานและให้ความร่วมมือในการดำเนินการให้ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนด์ จำกัด จัดทะเบียนก่อตั้งภาวะจำยอมโครงการ Healthcare ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งภาวะจำยอม ฉบับลงวันที่ 30 ต.ค. 55 ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนด์ จำกัด และ กองทุนรวม</p>

2.3.5 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง

- สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ และ บริษัท ดัดบิลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 10 มกราคม 2556

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดัดบิลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
กองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (“กองทุน”)
โครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • โครงการ Healthcare • โครงการ Kao3
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน สำหรับโครงการ ตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 • ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการบริหาร และจัดการ

	<p>อสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว จะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน</p>
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	<p>ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ</p>
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	<p>ไม่เกินอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน</p>
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงนำหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย ในวงเงินจำนวน 1,000,000 บาท โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้</p>
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน	<p>ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทุน (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราวๆ)</p>
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้ กองทุนมีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 18 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 28 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 <p>กองทุนอาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงาน ระหว่างวันที่ 10 ม.ค. 2556 ถึงวันที่ 9 ม.ค.

	<p>2557 หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน โดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้น และ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รายได้จากโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ รวมกับระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานระหว่างวันที่ 10 ม.ค. 2556 ถึงวันที่ 9 ม.ค. 2557 หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้น
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เว้นแต่การทำการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน และ/หรือผู้บริหารในส่วนตัวที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนโดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดภายใต้สัญญาดกเลิกการทำกร ฉบับลงวันที่ 10 ม.ค. 2556 ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับกองทุน (ฉ) กรณีหากปรากฏว่า รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการ

	<p>ดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หรือ กรณีหากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกร ไทย จำกัดต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดไม่บริหารจัดการ กองทุนตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุน และหนังสือชี้ชวนอัน เป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนหรือโครงการฯ อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดมิได้ดำเนินการเป็น บริษัทจัดการของกองทุนอีกต่อไป</p> <p>3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการ กองทุน” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุน หรือในกรณี คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุน</p> <p>(ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและ กองทุนไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการฯ ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใด ฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของ สัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ใน สัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการ ไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อกองทุนหรือทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือคู่สัญญาอีกฝ่าย หนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญา เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) กองทุนได้ดำเนินการขาย หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติม</p>
--	--

2.4 สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

2.4.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 โครงการ Ducati Phase 2 โครงการ 3M Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทองชลบุรี) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

ผู้จะขาย	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”) และ • บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด (“ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์”) <p>(รวมเรียกว่า “ผู้จะขาย”)</p>
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ลานจอดรถบรรทุก และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ยกเว้นอาคาร C และอาคาร M ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 11 ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)”) • ที่ดิน อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 ซึ่งตั้งอยู่ในเขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอนองแคว จังหวัดสระบุรี (“โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2”) • ที่ดิน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการ Ducati Phase 2 ซึ่ง

	<p>ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง (“โครงการ Ducati Phase 2”)</p> <ul style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการ 3M Phase 2 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ 3M Phase 2”) ที่ดิน อาคารคลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 10 ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี (“โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)”)
<p>ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) เป็นเงินจำนวน 947,983,625.43 บาท ชำระให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 เป็นเงินจำนวน 1,268,397,435.19 บาท ชำระให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โครงการ Ducati Phase 2 เป็นเงินจำนวน 396,368,264.07 บาท ชำระให้แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โครงการ 3M Phase 2 เป็นเงินจำนวน 165,311,027.68 บาท ชำระให้แก่ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) เป็นเงินจำนวน 1,083,134,210.68 บาท ชำระให้แก่ ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จะขายจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนกลางจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียน โดยปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใดๆ และ/หรือ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าและบริการที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่ากับผู้เช่า (“สัญญาเช่าและบริการ”) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานโครงการต่างๆ โดยกองทุนจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ สิทธิในภาระจำยอม สิทธิในภาระติดพันใน

	<p>อสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการใช้ทางเข้าออกที่เกี่ยวข้องของโครงการนั้นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในวันที่ 29 พ.ย. 56 และ 20 ธ.ค. 56 (“วันจดทะเบียน”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ● ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการให้แก่กองทุนในวันจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นๆ ภายใต้สัญญานี้ โดยคู่สัญญาให้ถือว่า การส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ● ในกรณีที่กองทุนเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทุนจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่รับแจ้งจากกองทุน ● คู่สัญญาตกลงให้กองทุนเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นๆ และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จะขายตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ภาษีค้างชำระ บรรดาความรับผิดต่างๆ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บรรดาหนี้สินต่างๆ ที่อาจบังคับชำระได้จากทรัพย์สินที่ซื้อขาย ● ในกรณีที่กองทุนได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ผู้จะขายที่เกี่ยวข้องตกลงชำระภาษีโรงเรือน และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงาน

	<p>ราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวแก่กองทุนจนครบถ้วนภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้จะขายรายนั้นและแจ้งให้ผู้จะขายรายนั้นทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการให้แก่กองทุนและกองทุนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการแปลงหนี้ใหม่ และผู้จะขายจะดำเนินการใดๆ เพื่อกองทุนได้รับความยินยอมในการรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าและผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและบริการ ทั้งนี้ ให้การโอนดังกล่าวมีผลในวันจดทะเบียน ● ดับบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงส่งมอบเงินประกันการเช่าที่ ดับบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการ เป็นเงินสดรวมจำนวน 121,423,249.28 บาท และ 36,964,800 บาท ในวันจดทะเบียนสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ● ดับบลิวเฮชเอ อะไลแอนซ์ ตกลงส่งมอบเงินประกันการเช่าที่ ดับบลิวเฮชเอ อะไลแอนซ์ ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการ เป็นเงินสดรวมจำนวน 22,739,612 บาท ในวันจดทะเบียนสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายและดำเนินการให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและบริการขอหนังสือค้ำประกันวงเงิน 13,053,960 บาท จากธนาคารพาณิชย์ที่ประกอบกิจการในประเทศไทย ภายใน 90 วัน นับจากวันจดทะเบียน เพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเช่าและบริการโดยมีกองทุนเป็นผู้รับประกัน ● ก่อนวันจดทะเบียนหรือภายใน 3 เดือนนับจากวันจดทะเบียนทรัพย์สินที่ระบุไว้ในสัญญา ดับบลิวเฮชเอ อะไลแอนซ์และดับบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงจะดำเนินการใดๆ เพื่อพัฒนาทางเข้าออกผ่านทางสาธารณะประโยชน์ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ให้มีความเหมาะสมที่จะใช้สำหรับเป็นทางเข้า-ออกของรถบรรทุกขนาดใหญ่ ที่จะต้องเข้าออกโครงการดังกล่าว ● ผู้จะขายตกลงส่งมอบต้นฉบับกรรมกรรมประกันภัยของทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมถึงดำเนินการสลักหลังแก้ไขชื่อผู้รับผลประโยชน์เป็นกองทุน ภายใน 60 วันนับจาก
--	---

	<p>วันจดทะเบียนสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายรายการนั้นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในระหว่างที่ระยะเวลาการเช่าและการบริการ ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ซึ่งมีบริษัท อัสสุโตะ โกลบอล โลจิสติกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้เช่าและผู้รับบริการ ยังไม่เริ่มต้น ผู้จะขายตกลงชำระค่าและค่าบริการให้แก่กองทุนรวม ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) จนถึงวันที่ 31 ม.ค. 2557 ในอัตราเดือนละ 157 บาทต่อตารางเมตร • หากกองทุนมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ • สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใดๆ ก่อนวันจดทะเบียน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายดังกล่าวโดยเร็ว
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด

	<p>กม.19) หรือสัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 โครงการ Ducati Phase 2 โครงการ 3M Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) และระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้และเรียกค่าเสียหาย</p> <p>ค่าเสียหายตามวรรคแรก รวมถึงค่าใช้จ่าย และ/หรือดอกเบี้ย ซึ่งเกิดขึ้นจากการคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับกองทุนได้ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้า กองทุนจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และผู้จะขายไม่สามารถแก้ไขทรัพย์สินดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญา • ในกรณีที่คู่สัญญามีได้มีการผิดสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) หรือสัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 โครงการ Ducati Phase 2 โครงการ 3M Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) และระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare หากคู่สัญญาได้ตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น • กองทุนตกลงและยอมรับว่าผู้จะขายตามสัญญานี้ มิได้ความรับผิดชอบร่วมกันหรือแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม โดยผู้จะขายแต่ละรายจะรับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับตนเองเท่านั้น หากผู้จะขายรายใดรายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญา ผู้
--	--

	จะขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องรับผิดชอบในการกระทำของผู้เช่าที่ผิดสัญญา
--	---

2.4.2 สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน สัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

โครงการ WHA Mega Logistic Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 19)

- สัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั่งยืนและบริษัท ชด แอนด์ จำกัดส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 689)

ผู้ให้เช่า	นางจำปี ยั่งยืน (“ผู้ให้เช่า”)
ผู้เช่า	บริษัท ชด แอนด์ จำกัดส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 689 (38 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี (24 พ.ย. 54 – 23 พ.ย. 84)
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	8,000 บาท / เดือน ชำระภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่า หรือ อาคาร สิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่าออกให้เช่าช่วงได้ หรือโอนสิทธิการเช่านี้ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ ตลอดระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้เวลาหนึ่งเวลาใด ถ้าผู้เช่าจะทำการปลูกสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่าโดยค่าใช้จ่ายและทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมอนุญาตให้ผู้เช่ายื่นแบบเรื่องราวขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร และขอติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา ไฟฟ้า ต่อหน่วยงานราชการได้ • ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะซ่อมแซม แก้ไข ดัดแปลงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้เช่าสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่า หรือทำการปลูกสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมลงในที่ดินของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำได้ และผู้ให้เช่าจะไม่ถือว่าผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญานี้แต่อย่างใด
หมายเหตุ	จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด 30 ปี ลงวันที่ 24 พ.ย. 2554

- สัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ระหว่างนางจำปี ยั้งยืนและบริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 694)

ผู้ให้เช่า	นางจำปี ยั้งยืน (“ผู้ให้เช่า”)
ผู้เช่า	บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 694 (27 ไร่ 3 งาน 41 ตารางวา)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี (24 พ.ย. 54 – 23 พ.ย. 84)
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	5,000 บาท / เดือน ชำระภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่า หรือ อาคาร สิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่าออกให้เช่าช่วงได้ หรือโอนสิทธิการเช่านี้ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ ตลอดระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้เวลาหนึ่งเวลาใด ถ้าผู้เช่าจะทำการปลูกสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่าโดยค่าใช้จ่ายและทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมอนุญาตให้ผู้เช่ายื่นแบบเรื่องราวขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร และขอติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา ไฟฟ้า ต่อหน่วยงานราชการได้ • ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะซ่อมแซม แก้ไข ดัดแปลงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้เช่าสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่า หรือทำการปลูกสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมลงในที่ดินของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำได้ และผู้ให้เช่าจะไม่ถือว่าผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญานี้แต่อย่างใด
หมายเหตุ	จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด 30 ปี ลงวันที่ 24 พ.ย. 2554

- สัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างนางจำปี ยั้งยืนและบริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (โฉนดเลขที่ 6415)

ผู้ให้เช่า	นางจำปี ยั้งยืน (“ผู้ให้เช่า”)
ผู้เช่า	บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 6415 (10 ไร่)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี (24 พ.ย. 54 – 23 พ.ย. 84)

ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	3,000 บาท / เดือน ชำระภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่า หรือ อาคาร สิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่าออกให้เช่าช่วงได้ หรือโอนสิทธิการเช่านี้ให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ ตลอดระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญา
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้เวลาหนึ่งเวลาใด ถ้าผู้เช่าจะทำการปลูกสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่าโดยค่าใช้จ่ายและทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมอนุญาตให้ผู้เช่ายื่นแบบเรื่องราวขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร และขอติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา ไฟฟ้า ต่อหน่วยงานราชการได้ • ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะซ่อมแซม แก้ไข ดัดแปลงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้เช่าสร้างลงในที่ดินของผู้ให้เช่า หรือทำการปลูกสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมลงในที่ดินของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำได้ และผู้ให้เช่าจะไม่ถือว่าผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญานี้แต่อย่างใด
หมายเหตุ	จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนด 30 ปี ลงวันที่ 24 พ.ย. 2554

- สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด แกรนด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (บางส่วนของที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 689, 694)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ชด แอนด์ จำกัด แกรนด์ไฮลด์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 689 และ 694 เนื้อที่ดินรวม 53 ไร่ 2 งาน
ระยะเวลาการเช่าช่วง	นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ถึงวันที่ 23 พ.ย. 84 โฉนดที่ดินเลขที่ 689 จดทะเบียนวันที่ 23 ก.พ. 55 โฉนดที่ดินเลขที่ 694 จดทะเบียนวันที่ 17 ส.ค. 55
ค่าตอบแทนการเช่าช่วง	58,850,000 บาท
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> • วันที่ 1 ม.ค. 56 – 31 ธ.ค. 60 ค่าเช่าเดือนละ 7,500 บาทต่อไร่ รวมเป็นเงิน 1,203,750 บาทต่อไตรมาส • วันที่ 1 ม.ค. 61 – 31 ธ.ค. 65 ค่าเช่าเดือนละ 8,250 บาทต่อไร่ รวมเป็นเงิน

	<p>1,324,125 บาทต่อไตรมาส</p> <ul style="list-style-type: none"> • วันที่ 1 ม.ค. 66 – 31 ธ.ค. 70 ค่าเช่าเดือนละ 9,075 บาทต่อไร่ รวมเป็นเงิน 1,456,537.50 บาทต่อไตรมาส • วันที่ 1 ม.ค. 71 – 31 ธ.ค. 75 ค่าเช่าเดือนละ 9,982.50 บาทต่อไร่ รวมเป็นเงิน 1,602,191.25 บาทต่อไตรมาส • วันที่ 1 ม.ค. 76 – 31 ธ.ค. 80 ค่าเช่าเดือนละ 10,980.75 บาทต่อไร่ รวมเป็นเงิน 1,762,410.38 บาทต่อไตรมาส • วันที่ 1 ม.ค. 81 – 30 ก.ย. 84 ค่าเช่าเดือนละ 12,078.82 บาทต่อไร่ รวมเป็นเงิน 1,938,652.22 บาทต่อไตรมาส • วันที่ 1 ต.ค. 84 – 23 พ.ย. 84 ค่าเช่าเดือนละ 12,078.82 บาทต่อไร่ รวมเป็นเงิน 1,141,650.75 บาท <p>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาสปฏิทินภายในทุกวันที่ 31 มี.ค. 30 มิ.ย. 30 ก.ย. และ 31 ธ.ค. ของแต่ละปี (ยกเว้นค่าเช่างวดสุดท้ายให้ชำระภายในวันสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า) โดยชำระงวดแรกวันที่ 31 มี.ค. 56</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการเช่าช่วง</p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าช่วงที่ดินเช่า หรือโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาให้แก่ (ก) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าช่วง หรือ บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust-REIT) ที่มีผู้เช่าช่วง หรือ บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงเป็นผู้มีหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้เป็นผู้บริหาร รวมถึงนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ ตลอดจนยินยอมให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าอาคาร โรงงาน โกดังเก็บสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้น รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้ที่มาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ</p> <p>อนึ่งนิติกรรมใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้กระทำต่อบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ และถือว่าผู้ให้เช่าช่วงไม่ผูกพันกับการทำนิติกรรมดังกล่าว หากเกิดความเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้กระทำต่อ</p>

	<p>บุคคลภายนอก ผู้เช่าช่วงจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นเอง ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น ไม่ว่าจะด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้ทุกประการ</p>
<p>ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงตลอดจนผู้เช่าช่วงของผู้เช่าช่วง ใช้ถนนที่มีอยู่ทั้งในปัจจุบัน และที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะได้ทำขึ้นตามสัญญานี้ทั้งหมด เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคอื่นๆ รวมถึงก่อสร้างและติดตั้งป้ายชื่อ บริษัท ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะต้องปรึกษาหารือกันเกี่ยวกับการจัดเส้นทาง การเดินทาง รถไป-กลับบนถนนดังกล่าวตลอดสาย เพื่อความเป็นระเบียบปลอดภัยในการใช้ถนนดังกล่าว นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ทางที่อ้างถึง ระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วง ● เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเลือก (ก) ให้ผู้เช่าช่วงรื้อถอนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าช่วงต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และปรับสภาพที่ดินที่ได้รับรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นออกแล้วให้ได้ระดับดินเดิมที่ทำการถมดินไปแล้ว หรือ (ข) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคาร ใกล้เคียงกับสินค้า ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วง และได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่า ตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วงทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ผู้ให้เช่าช่วงต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์แก่ผู้เช่าช่วงล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
<p>หน้าที่ผู้เช่าช่วง</p>	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือน (และ/หรือ ภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่</p>

	ก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่านี้ ตลอดถึงภาษีบำรุงท้องที่ในส่วนที่ดินที่เช่านี้
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และมีได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกและเรียกค่าเสียหายได้ • หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ด้วยเหตุสุดวิสัยแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ • หากที่ดินที่เช่านี้ถูกราชการเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ให้ตกเป็นของผู้เช่าช่วง
หมายเหตุ	<ul style="list-style-type: none"> • จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเก้าปี แก่เดือน หนึ่งวัน ลงวันที่ 23 ก.พ. 2555 (โฉนดที่ดินเลขที่ 689) • จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเก้าปี สามเดือน เจ็ดวัน ลงวันที่ 17 ส.ค. 2555 (โฉนดที่ดินเลขที่ 694) • เนื่องจากกองทุนรวม WHAPF รับโอนสิทธิการเช่าจาก WHA (รายละเอียดตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ระหว่าง WHA และ กองทุนรวม WHAPF ลงวันที่ 28 พ.ย. 56) ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินนี้

- สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 (บางส่วนของที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 6415)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
----------------	--

ผู้เช่าช่วง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 6415 เนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 48.75 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่าช่วง	นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ถึงวันที่ 23 พ.ย. 84 (จดทะเบียนวันที่ 23 ก.พ. 55)
ค่าตอบแทนการเช่าช่วง	6,600,000 บาท
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ● วันที่ 1 ม.ค. 56 – 31 ธ.ค. 60 ค่าเช่าไตรมาสละ 135,000 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 61 – 31 ธ.ค. 65 ค่าเช่าไตรมาสละ 148,500 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 66 – 31 ธ.ค. 70 ค่าเช่าไตรมาสละ 163,350 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 71 – 31 ธ.ค. 75 ค่าเช่าไตรมาสละ 179,685 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 76 – 31 ธ.ค. 80 ค่าเช่าไตรมาสละ 197,653.50 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 81 – 30 ก.ย. 84 ค่าเช่าไตรมาสละ 217,418.85 บาท ● วันที่ 1 ต.ค. 84 – 23 พ.ย. 84 ค่าเช่า 128,035.55 บาท <p>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาสปฏิทินภายในทุกวันที่ 31 มี.ค. 30 มิ.ย. 30 ก.ย. และ 31 ธ.ค. ของแต่ละปี (ยกเว้นค่าเช่างวดสุดท้ายให้ชำระภายในวันสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า) โดยชำระงวดแรกวันที่ 31 มี.ค. 56</p>
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการเช่าช่วง	<p>ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าช่วงที่ดินเช่า หรือโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาให้แก่ (ก) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าช่วง หรือ บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust-REIT) ที่มีผู้เช่าช่วง หรือ บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงเป็นผู้มีหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้เป็นผู้บริหาร รวมถึงนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ ตลอดจนยินยอมให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าอาคาร โรงงาน โกดังเก็บสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้น รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้ที่มาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ</p> <p>อนึ่งนิติกรรมใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้กระทำต่อบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ และถือว่าผู้ให้เช่าช่วงไม่ผูกพันกับ</p>

	<p>การทำนิติกรรมดังกล่าว หากเกิดความเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้กระทำต่อบุคคลภายนอก ผู้เช่าช่วงจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นเอง</p> <p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาให้แก่ผู้อื่น ไม่ว่าจะด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาที่ทุกประการ</p>
<p>ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงตลอดจนผู้เช่าช่วงของผู้เช่าช่วงใช้ถนนที่มีอยู่ทั้งในปัจจุบัน และที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะได้ทำขึ้นตามสัญญาทั้งหมด เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคอื่นๆ รวมถึงก่อสร้างและติดตั้งป้ายชื่อบริษัท ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะต้องปรึกษาหารือกันเกี่ยวกับการจัดเส้นทางการเดินทางไปกลับบนถนนดังกล่าวตลอดสาย เพื่อความเป็นระเบียบปลอดภัยในการใช้ถนนดังกล่าว นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ทางที่อ้างถึง ระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่าช่วง ● เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเลือก (ก) ให้ผู้เช่าช่วงรื้อถอนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าช่วงต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และปรับสภาพที่ดินที่ได้รับรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นออกแล้วให้ได้ระดับดินเดิมที่ทำการถมดินไปแล้ว หรือ (ข) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคาร โกดังเก็บสินค้า ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วงและได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่า ตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วงทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อกรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์แก่ผู้เช่าช่วงล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
<p>หน้าที่ผู้เช่าช่วง</p>	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือน (และ/</p>

	หรือ ภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่านี้ ตลอดถึงภาษีบำรุงท้องที่ในส่วนที่ดินที่เช่านี้
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และมีได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกและเรียกค่าเสียหายได้ ● หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ด้วยเหตุสุดวิสัยแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ● หากที่ดินที่เช่านี้ถูกรวบรวมเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ให้ตกเป็นของผู้เช่าช่วง
หมายเหตุ	<ul style="list-style-type: none"> ● จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเก้าปีเก้าเดือน หนึ่งวัน ลงวันที่ 23 ก.พ. 2555 (โฉนดที่ดินเลขที่ 6415) ● เนื่องจากกองทุนรวม WHAPF รับโอนสิทธิการเช่าจาก WHA (รายละเอียดตาม สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ระหว่าง WHA และ กองทุนรวม WHAPF ลงวันที่ 28 พ.ย. 56) ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินนี้

- สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ซด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2555 (บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 689, 694 และ 6415)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ซด แอนด์ จำกัด กรานด์ไฮลด์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่าช่วง”)

ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 689, 694 และ 6415 เนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 56.75 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่าช่วง	นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ถึงวันที่ 23 พ.ย. 84 (จดทะเบียนวันที่ 17 ส.ค. 55)
ค่าตอบแทนการเช่าช่วง	12,100,000 บาท
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ● วันที่ 1 ม.ค. 56 – 31 ธ.ค. 65 ค่าเช่าไตรมาสละ 272,250 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 66 – 31 ธ.ค. 70 ค่าเช่าไตรมาสละ 299,475 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 71 – 31 ธ.ค. 75 ค่าเช่าไตรมาสละ 329,422.50 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 76 – 31 ธ.ค. 80 ค่าเช่าไตรมาสละ 362,364.75 บาท ● วันที่ 1 ม.ค. 81 – 30 ก.ย. 84 ค่าเช่าไตรมาสละ 398,601.22 บาท ● วันที่ 1 ต.ค. 84 – 23 พ.ย. 84 ค่าเช่า 234,731.83 บาท <p>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาสปฏิทินภายในทุกวันที่ 31 มี.ค. 30 มิ.ย. 30 ก.ย. และ 31 ธ.ค. ของแต่ละปี (ยกเว้นค่าเช่างวดสุดท้ายให้ชำระภายในวันสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า) โดยชำระงวดแรกวันที่ 30 มิ.ย. 56</p>
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการเช่าช่วง	<p>ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าช่วงที่ดินเช่า หรือโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาให้แก่ (ก) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าช่วง หรือ บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust-REIT) ที่มีผู้เช่าช่วง หรือ บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงเป็นผู้มีหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้เป็นผู้บริหาร รวมถึงนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ ตลอดจนยินยอมให้ผู้เช่าช่วงให้เช่าอาคาร โรงงาน โกดังเก็บสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้น รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้ที่มาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่เข้าไปเกี่ยวข้องกับ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ</p> <p>อนึ่ง นิติกรรมใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้กระทำต่อบุคคลภายนอกอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า จะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ และถือว่าผู้ให้เช่าช่วงไม่ผูกพันกับการทำนิติกรรมดังกล่าว หากเกิดความเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้กระทำต่อ</p>

	<p>บุคคลภายนอก ผู้เช่าช่วงจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นเอง ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น ไม่ว่าจะด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้ทุกประการ</p>
<p>ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงตลอดจนผู้เช่าช่วงของผู้เช่าช่วงใช้ถนนที่มีอยู่ทั้งในปัจจุบัน และที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะได้ทำขึ้นตามสัญญานี้ทั้งหมด เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคอื่นๆ รวมถึงก่อสร้างและติดตั้งป้ายชื่อบริษัท ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะต้องปรึกษาหารือกันเกี่ยวกับการจัดเส้นทางการเดินทางไป-กลับบนถนนดังกล่าวตลอดสาย เพื่อความเป็นระเบียบปลอดภัยในการใช้ถนนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ที่มีได้เป็นผู้เช่าที่ดินจากผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวจากผู้เช่าช่วง หรือมิได้เป็นผู้เช่า บิรवार หรือผู้มาติดต่อของบุคคลดังกล่าว ย่อมไม่มีสิทธิใช้ประโยชน์ในถนนที่ดินตามที่ระบุในวรรคนี้ ● เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเลือก (ก) ให้ผู้เช่าช่วงรื้อถอนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าช่วงต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และปรับสภาพที่ดินที่ได้รับรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นออกแล้วให้ได้ระดับดินเดิมที่ทำการถมดินไปแล้ว หรือ (ข) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคาร โกดังเก็บสินค้า ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วงและได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่า ตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วงทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์แก่ผู้เช่าช่วงล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

<p>หน้าที่ผู้เช่าช่วง</p>	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือน (และ/หรือ ภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่านี้ ตลอดถึงภาษีบำรุงท้องที่ในส่วนที่ดินที่เช่านี้</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<p>ในระหว่างระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และมีได้แก้ไขเยียวยาการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกและเรียกค่าเสียหายได้ ● หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ด้วยเหตุสุดวิสัยแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ● หากที่ดินที่เช่านี้ถูกรวบรวมเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ให้ตกเป็นของผู้เช่าช่วง
<p>หมายเหตุ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเก้าปี สามเดือน เจ็ดวัน ลงวันที่ 17 ส.ค. 2555 (โฉนดที่ดินเลขที่ 689) ● จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเก้าปี สามเดือน เจ็ดวัน ลงวันที่ 17 ส.ค. 2555 (โฉนดที่ดินเลขที่ 694) ● จดทะเบียนตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเก้าปี สามเดือน เจ็ดวัน ลงวันที่ 17 ส.ค. 2555 (โฉนดที่ดินเลขที่ 6415) ● เนื่องจากกองทุนรวม WHAPF รับโอนสิทธิการเช่าจาก WHA (รายละเอียดตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ระหว่าง WHA และ กองทุนรวม WHAPF ลงวันที่ 28 พ.ย. 56) ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินนี้

2.4.3 สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

- สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนาตราด กม. 19) ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้โอน”)
ผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วง	กองทุนรวม WHAPF (“กองทุนรวม”)
ข้อจำกัดการโอน	หากกองทุนรวมมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนรวมต้องได้รับความยินยอมจากผู้โอนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • WHA ตกลงจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมเข้าเป็นผู้รับประโยชน์แทน WHA ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 688 689 694 และ 6415 ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ทำสัญญาและจดทะเบียนให้ WHA เป็นผู้รับประโยชน์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคอื่นๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อบริษัท และป้ายชื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีค่าตอบแทน ซึ่งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 23 พ.ย. 2584 • กองทุนรวมตกลงให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการโอนสิทธิการเช่าช่วงในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า C และ M ซึ่งกองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุน รวมถึงการร่วมใช้ถนนส่วนกลาง และทางเข้าออกอาคารคลังสินค้าดังกล่าวแก่ WHA ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าว โดยการให้สิทธิดังกล่าวรวมถึงบริวารและผู้เช่าอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวจาก WHA นอกจากนี้ WHA ในฐานะเจ้าของอาคารดังกล่าว จะร่วมแบ่งค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนนส่วนกลาง โดยเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าว (หากมี) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า C และ M ต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ WHA ตกลงให้ค่าตอบแทนการให้สิทธิดังกล่าวแก่กองทุนรวมเป็นเงินจำนวน 200,000 บาทต่อปี และตกลงให้สิทธิประโยชน์แก่กองทุนรวมคือ

	<p>(ก) ในกรณีที่ WHA มีความประสงค์จะขายอาคารดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก WHA จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับราคาและเงื่อนไขในการขายอาคารดังกล่าว และให้สิทธิกองทุนรวมในการซื้ออาคารคลังสินค้าในราคาและเงื่อนไขดังกล่าวดังกล่าวก่อน ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ตอบรับคำเสนอดังกล่าวภายใน 120 วัน WHA จึงจะมีสิทธิขายอาคารคลังสินค้าให้แก่บุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขที่ไม่ดีไปกว่าราคาและเงื่อนไขที่เสนอขายให้กองทุนรวม</p> <p>(ข) ในกรณีที่ WHA มีความประสงค์จะนำอาคารคลังสินค้า C และ M ออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอกเป็นระยะเวลาเกินกว่า 10 ปี ขึ้นไป WHA จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าดังกล่าว และให้สิทธิกองทุนรวมในการเช่าอาคารคลังสินค้าในค่าเช่าและเงื่อนไขดังกล่าวก่อน ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ตอบรับคำเสนอให้เช่าภายใน 120 วันหลังจากได้รับหนังสือแจ้งจาก WHA WHA มีสิทธินำอาคารออกให้บุคคลภายนอกเช่า ในค่าเช่าและเงื่อนไขที่ไม่ดีไปกว่าราคาและเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่กองทุนรวมมีหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงต้องรื้อถอนอาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHA หรือต้องโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง WHA ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทั้งหมด และ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง หรือดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าจาก WHA ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และ/หรือ ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมสามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้ ● คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่ 28 พ.ย. 56 ระหว่าง WHA (ในฐานะผู้โอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วง) บริษัท ซด แอนด์ จำกัด (มหาชน) จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินที่เช่า) นางจำปี ยั่งยืน (ในฐานะผู้ให้เช่า และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และกองทุนรวม เป็นส่วนหนึ่ง
--	--

	ของสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงนี้
หมายเหตุ	<p>โอนสิทธิตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าช่วงดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเจ็ดปี สิบเอ็ดเดือน ยี่สิบหกว้น ลงวันที่ 29 พ.ย. 56 โฉนดที่ดินเลขที่ 689 โอนสิทธิตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน ลงวันที่ 23 ก.พ. 55 • หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเจ็ดปี สิบเอ็ดเดือน ยี่สิบหกว้น ลงวันที่ 29 พ.ย. 56 โฉนดที่ดินเลขที่ 689 โอนสิทธิตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน ลงวันที่ 17 ส.ค. 55 • หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเจ็ดปี สิบเอ็ดเดือน ยี่สิบหกว้น ลงวันที่ 29 พ.ย. 56 โฉนดที่ดินเลขที่ 694 โอนสิทธิตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน ลงวันที่ 23 ก.พ. 55 • หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเจ็ดปี สิบเอ็ดเดือน ยี่สิบหกว้น ลงวันที่ 29 พ.ย. 56 โฉนดที่ดินเลขที่ 694 โอนสิทธิตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน ลงวันที่ 17 ส.ค. 55 • หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเจ็ดปี สิบเอ็ดเดือน ยี่สิบหกว้น ลงวันที่ 29 พ.ย. 56 โฉนดที่ดินเลขที่ 6415 โอนสิทธิตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน ลงวันที่ 23 ก.พ. 55 • หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดินเฉพาะส่วน มีกำหนด ยี่สิบเจ็ดปี สิบเอ็ดเดือน ยี่สิบหกว้น ลงวันที่ 29 พ.ย. 56 โฉนดที่ดินเลขที่ 6415 โอนสิทธิตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน ลงวันที่ 17 ส.ค. 55

- บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง นางจำปี ยังยืน บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

เจ้าของที่ดิน	นางจำปี ยังยืน (“นางจำปี”)
ผู้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด (“บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์”)
ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)

<p>ผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วง</p>	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม”)</p>
<p>ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ตามที่นางจำปี ได้ทำสัญญาและจดทะเบียนให้ WHA เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ในบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 688 689 694 และ 6415 เพื่อใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคอื่นๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อบริษัท และป้ายชื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีค่าตอบแทน ซึ่งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 23 พ.ย. 84 WHA ตกลงให้กองทุนรวมเข้าเป็นผู้รับประโยชน์แทน WHA และ นางจำปี ในฐานะเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 688 689 694 และ 6415 ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมต่อไป นอกจากนี้ บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินโฉนดเลขที่ 689 ตกลงให้ความยินยอมในการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโฉนดเลขที่ 689 ด้วย ● ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงนี้ นางจำปี บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ และกองทุนรวม ตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก การบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก และการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหลัก หาก บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ ผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก นางจำปี ตกลงให้กองทุนรวมหักค่าเช่าที่ชำระแทนบริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ ดังกล่าว จากจำนวนค่าเช่าที่กองทุนรวมต้องชำระให้แก่ บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง (ข) นางจำปี และ บริษัท ชด แอนด์ จำปีส์ ในฐานะคู่สัญญาเช่าหลัก ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าหลัก ในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก โดยจะแจ้งให้กองทุนรวมและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุผิดสัญญา อันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้มีการโอนสิทธิการเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ (ค) แทน

(ค) ณ วันที่ทำบันทึกข้อตกลงนี้ บริษัท ชด แอนด์ จำกัด ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก โดยให้การโอนสิทธิการเช่ามีผลทันทีเมื่อการบอกกล่าวตามข้อ (ข) โดยเมื่อสัญญาการโอนสิทธิการเช่ามีผลแล้ว นางจำปี และกองทุนรวมตกลงจะทำการแก้ไขสัญญาเช่าหลักให้มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับสัญญาเช่าระหว่าง บริษัท ชด แอนด์ จำกัด และกองทุนรวมต่อไป

(ง) นางจำปี และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด ตกลงว่าจะเข้าทำเอกสารและสัญญาต่างๆ รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่างๆ (หากมี) และตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อนี้ ทั้งนี้ นางจำปี และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด ตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าหลักดังกล่าวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าหลัก และเป็นการแก้ไขสัญญาเช่าหลักในส่วนที่มีความขัดแย้งกัน โดยให้มีผลผูกพันทายาท หรือ ผู้รับโอนสิทธิของนางจำปี และ บริษัท ชด แอนด์ จำกัด (ถ้ามี) และจะนำข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้ไปจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าหลักกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายในวันที่ 29 พ.ย. 56

- นางจำปี WHA และ บริษัท ชด แอนด์ จำกัด และกองทุนรวม ตกลงและรับทราบว่า กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ลานจอดรถบรรทุก และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ยกเว้นอาคาร C และ M) กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมาย ในอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ลานจอดรถบรรทุก และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ก่อสร้างบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าว โดยได้รับความยินยอมจาก นางจำปี และและ บริษัท ชด แอนด์ จำกัด เพื่อให้กองทุนรวมรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าในวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าช่วง และเมื่อกองทุนรวมได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ แล้ว อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ดังกล่าวจะถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง

	<p>ทั้งนี้ การเข้าใช้อาคาร C และ M ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHA และทางเข้าอาคารคลังสินค้าดังกล่าว ให้เป็นไปตามความตกลงระหว่าง WHA และ กองทุนรวม ในสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง ฉบับลงวันที่ 28 พ.ย. 56</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่นางจำปี ในฐานะเจ้าของที่ดิน มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้บุคคลอื่นใด นางจำปีตกลงแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
--	--

2.4.4 สัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

- สัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง นางจำปี ยั้งยืน และ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

เจ้าของที่ดิน	นางจำปี ยั้งยืน (“เจ้าของที่ดิน”)
ผู้รับประโยชน์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ผู้รับประโยชน์” หรือ “กองทุนรวม”)
ระยะเวลา	นับจากวันที่จดทะเบียน (29 พ.ย. 56) ถึงวันที่ 23 พ.ย. 84
ข้อตกลงที่สำคัญตามสัญญา	ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญานี้ เจ้าของที่ดินตกลงยินยอมให้บางส่วนของที่ดินตามสัญญา ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้รับประโยชน์ และ/หรือ ผู้เช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าจากผู้รับประโยชน์ ตลอดจน บริวารของผู้รับประโยชน์ และของบุคคลดังกล่าว ได้ใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้าประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคอื่น ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อบริษัท และป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีค่าตอบแทน
การโอนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	คู่สัญญาดตกลงให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิโอนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่นได้ โดยต้องทำเป็นหนังสือระหว่างผู้รับประโยชน์และผู้รับโอน และจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมต่อการโอนดังกล่าว และตกลงให้ความร่วมมือ และดำเนินการใด ๆ รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียน เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยไม่เรียกร้อยค่าตอบแทนใด ๆ
ที่ดินที่จดทะเบียนภาระติดพัน	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 688, 689, 694 และ 6415

2.4.5 สัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

- สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

ผู้รับสัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
ผู้ให้สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม”)
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุน	<p>ก. WHA ตกลงต่อกองทุนรวมว่าในการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้า หรือ โรงงาน หาก WHA มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือ นายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภท คลังสินค้าหรือโรงงานของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ กองทุนรวม WHA ตกลงเสนอทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนให้แก่ลูกค้า หรือ นายหน้านั้นก่อนหากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</p> <p>(1) WHA ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุนรวม และ</p> <p>(2) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับ ประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของ ข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>(1) หาก WHA แสดงให้กองทุนรวมเห็น โดยนำเสนอเอกสารแสดงความ จำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทุนรวมเพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สิน ตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ ตรงกับคุณสมบัติที่กองทุนรวมเช่าลงทุน และ WHA ได้ลงนามในหนังสือ แสดงความจำนงกับลูกค้า หรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว แม้ต่อมาใน ภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้า หรือ นายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุนรวม หรือ</p> <p>(2) WHA ได้เสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว</p>

	<p>และ WHA ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>ข. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม จะไม่ถือว่า WHA ผิดสัญญาในข้อนี้</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน</p>	<p>WHA ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวม ดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 มีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน”) WHA ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 นี้ ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ในสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 นี้</p> <p>ทั้งนี้ WHA หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มีสิทธินำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า และหากกองทุนรวมมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มทุนในอนาคต ให้ถือว่า WHA ไม่ต้องอยู่ในเงื่อนไขของสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนข้างต้น</p> <p>ข. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ข้างต้น WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตกลงจะไม่ขาย หรือโอนหน่วยลงทุน จนทำให้ WHA และ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือครองหน่วยลงทุนรวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ ก ข้างต้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p>
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<p>WHA ตกลงต่อกองทุนรวมจะรับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าและโฉนดที่ดิน ดังนี้</p> <p>ก. ผู้เช่าราย บริษัท ดุคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบนโฉนดที่ดินเลขที่ 22337 และ 20261 ตามสัญญาเช่าระหว่าง WHA และ บริษัท ดุคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</p>

	<p>ลงวันที่ 15 เม.ย. 56</p> <p>ข. ผู้เช่าราย บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร ตามสัญญาเช่าระหว่าง WHA และ บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 4 มิ.ย. 56</p>
--	--

2.4.6 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม

- สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
กองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
โครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) • โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 • โครงการ Ducati Phase 2 • โครงการ 3M Phase 2 • โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) • ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน สำหรับโครงการ ตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 • ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการบริหาร และจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี โครงการจัดการกองทุน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุน และผู้ถือ

	หน่วยลงทุน
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	ไม่เกินอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงนำหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย ในวงเงินจำนวน 1,000,000 บาท โดยมีการต่ออายุหนังสือค้ำประกันแบบปีต่อปี ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญา
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทุน (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราวๆ)
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้ กองทุนมีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 8 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 18 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ● ภายใน 60 วันนับจากวันครบรอบ 28 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 <p>กองทุนอาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงาน ระหว่างวันที่ 29 พ.ย. 2556 ถึงวันที่ 28 พ.ย. 2557 หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน โดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนใน

	<p>แต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้น และ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รายได้จากโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ รวมกับระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้นๆ (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานระหว่างวันที่ 29 พ.ย. 2556 ถึงวันที่ 28 พ.ย. 2557 หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้น
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เว้นแต่การทำการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน และ/หรือผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทุนโดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดภายใต้สัญญาตกลงกระทำ การ ฉบับลงวันที่ 28 พ.ย. 2556 ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับกองทุน (ฉ) กรณีหากปรากฏว่า รายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการ

	<p>ดำเนินงานตามที่กำหนดในสัญญา หรือ กรณีหากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกร ไทย จำกัดต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดไม่บริหารจัดการ กองทุนตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุน และหนังสือชี้ชวนอัน เป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทุนหรือโครงการฯ อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดมิได้ดำเนินการเป็น บริษัทจัดการของกองทุนอีกต่อไป</p> <p>3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กองทุนเล็กกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกโครงการจัดการ กองทุน” ของรายละเอียดโครงการจัดการกองทุน หรือในกรณีที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุน</p> <p>(ข) โครงการถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและ กองทุนไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการฯ ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใด ฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของ สัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ใน สัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการ ไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อกองทุนหรือทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือคู่สัญญาอีกฝ่าย หนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว</p>
--	---

	<p>ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญา เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) กองทุนได้ดำเนินการขาย หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p> <p>อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแปลงสภาพของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ หรือการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ คู่สัญญา ตกลงจะดำเนินการเจรจาเพื่อหาข้อตกลงเกี่ยวกับผลของการแปลงสภาพกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อสัญญาฉบับนี้ต่อไป</p>
--	---

2.5 สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่

- สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ลงวันที่ 24 มีนาคม 2558

ผู้จะขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ”)
ผู้จะซื้อ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<ul style="list-style-type: none"> • ส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ ของอาคารเลขที่ 45 หมู่ที่ 1 ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยปรับปรุงเป็นอาคารสำนักงานของอันเป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด • ส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ ของอาคารเลขที่ 45 หมู่ที่ 1 ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยปรับปรุงเป็นทางเข้า ป้อมยาม และโครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก • ส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ ของอาคารเลขที่ 45 หมู่ที่ 1 ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บพาเลท (Pallet) • ส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ ของอาคารเลขที่ 85 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองปลาหมอ

	<p>อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยปรับปรุงเป็นห้องเก็บขยะ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น <p>ทั้งนี้ ส่วนปรับปรุงต่อเติมโครงการ DSG ดังกล่าวข้างต้น รวมเรียกว่า ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขาย</p>
<p>ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>กองทุนตกลงชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ดับบลิวเอชเอ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 16,967,500 บาท โดยแบ่งออกเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1) ส่วนปรับปรุงด้านทิวทัศน์ได้ ของอาคารเลขที่ 45 หมู่ที่ 1 ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยปรับปรุงเป็นอาคารสำนักงานของอันเป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด 2) ส่วนปรับปรุงด้านทิวทัศน์ได้ ของอาคารเลขที่ 45 หมู่ที่ 1 ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยปรับปรุงเป็นทางเข้า ป้อมยาม และโครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก และ 3) ส่วนปรับปรุงด้านทิวทัศน์ได้ ของอาคารเลขที่ 45 หมู่ที่ 1 ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บพาเลท (Pallet) เป็นจำนวนเงิน 14,966,500 บาท • 1) ส่วนปรับปรุงด้านทิวทัศน์ได้ ของอาคารเลขที่ 85 หมู่ที่ 1 ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยปรับปรุงเป็นห้องเก็บขยะ และ 2) โครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก อันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนปรับปรุงด้านทิวทัศน์ของอาคารเลขที่ 45 หมู่ที่ 1 ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี เป็นจำนวนเงิน 2,001,000 บาท
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ดับบลิวเอชเอจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนรวมตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียน โดยปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใดๆ และ/หรือ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่สัญญาการปรับปรุงคลังสินค้า (Warehouse Modification Agreement) ระหว่างบริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศไทย) จำกัด กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 14 พ.ย. 56

	<ul style="list-style-type: none"> ● ดัชนีบลิเวซจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ยกเว้นทรัพย์สินที่ระบุไว้ในวรรคสองนี้ ภายในวันที่ 21 เม.ย. 58 (“วันจดทะเบียน”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง <p>เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในส่วนของโครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนักของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ระบุในข้อ 1(ข) และส่วนปรับปรุงเพิ่มเติมตามข้อ 1(ง) รวมถึงวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่นำมาใช้ในการปรับปรุงเพิ่มเติมที่ดับบลิวเอชเอตกลงขายและส่งมอบให้กับกองทุน ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น คู่สัญญานั้นทั้งสองฝ่ายตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว ตกเป็นของกองทุนเวลาที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามวรรคแรกเสร็จสมบูรณ์ และให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นส่วนควบของทรัพย์สินในโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2</p> ● ดัชนีบลิเวซตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งหมดให้แก่กองทุนในวันจดทะเบียนภายใต้สัญญา โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ● ในกรณีที่กองทุนเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้ากองทุนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทุนจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนมีสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้ 1) ในกรณีที่ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ กองทุนมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือ 2) ในกรณีที่ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องสามารถดำเนินการแก้ไขได้ ดัชนีบลิเวซจะต้องดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุน หากดัชนีบลิเวซไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาดังกล่าว กองทุนมีสิทธิปฏิเสธการรับโอนทรัพย์สินที่ซื้อขาย ● คู่สัญญาตกลงให้กองทุนเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันจดทะเบียนภายใต้
--	--

	<p>สัญญา โดยดับบลิวเอชเอจะดำเนินการต่างๆ เพื่อให้กองทุนได้รับประโยชน์ และดับบลิวเอชเอเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน</p>
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ดับบลิวเอชเอตกลงจะรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะภาระหนี้สินและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้ 1) ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ 2) ภาษี ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย 3) บรรดาค่าธรรมเนียมและความรับผิดชอบต่างๆ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้น เนื่องจากการประเมินหรือเรียกเก็บของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 4) บรรดาหนี้สินต่างๆ ที่อาจบังคับชำระได้จากทรัพย์สินที่ซื้อขาย ● ในกรณีที่กองทุนได้ชำระเงินตามสัญญาแทนดับบลิวเอชเอ ดับบลิวเอชเอตกลงชำระดังกล่าวแก่กองทุนจนครบถ้วนภายใน 30 วันนับจากวันที่ในหนังสือของกองทุนที่แจ้งให้ดับบลิวเอชเอทราบถึงการชำระเงินแทนดังกล่าว หากดับบลิวเอชเอไม่ชำระเงินให้กองทุนตามที่กำหนดไว้ในวรรคก่อน ดับบลิวเอชเอตกลงชำระเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ให้แก่กองทุน ● ดับบลิวเอชเอตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการให้แก่กองทุน และกองทุนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการแปลงหนี้ใหม่ และดับบลิวเอชเอจะดำเนินการใดๆ เพื่อกองทุนได้รับความยินยอมในการรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับบริการตามสัญญาบริการ ทั้งนี้ ให้การโอนดังกล่าวมีผลในวันจดทะเบียน ● ดับบลิวเอชเอตกลงส่งมอบต้นฉบับกรรมกรรมประกันภัยของทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใน 60 วันนับจากวันจดทะเบียน รวมถึงดำเนินการให้กองทุนเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประโยชน์ตามกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าว โดยมีผลนับแต่วันจดทะเบียนเป็นต้นไป ● ดับบลิวเอชเอตกลงส่งมอบและ/หรือดำเนินการต่างๆ เพื่อให้กองทุนได้รับสิทธิและผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ซื้อขายภายหลังจากวันจดทะเบียน โดยดับบลิวเอชเอจะแจ้งให้กองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบสิทธิ

	<p>และผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่ได้รับสิทธิและผลประโยชน์ดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> • ดับบลิวเอชเอ ตกลงว่าหลังจากที่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายแล้วทรัพย์สินที่ซื้อขายถือเป็นส่วนของที่ดินและอาคารโครงการ DSH Phase 1 และ Phase 2 ซึ่งดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีหน้าที่ต้องดูแลตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่างดับบลิวเอชเอ และกองทุน ฉบับลงวันที่ 28 พ.ย. 56 ทั้งนี้ โดยไม่มีการคิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมใดๆทั้งสิ้น • หากกองทุนมีความประสงค์จะทำการโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น กองทุนต้องได้รับความยินยอมจากดับบลิวเอชเอเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะสามารถโอนสิทธิตามสัญญาฉบับนี้ • สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ หรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใดๆ ก่อนวันจดทะเบียน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดดังกล่าวโดยเร็ว
<p>การผิดสัญญาหรือการเลิกสัญญา</p>	<p>หากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผล แล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ และไม่ดำเนินการแก้ไข

	<p>ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันทีและเรียกค่าเสียหาย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ภายหลังจากจดทะเบียน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือ กระทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขข้อหนึ่งในสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ กระทำผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
หมายเหตุ	-

- บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และ บริษัท ดบลิเวเชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 24 มีนาคม 2558

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดบลิเวเชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
กองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุน”)
ข้อสัญญาที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงร่วมกันว่า เมื่อได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเป็นส่วนปรับปรุงต่อเติมโครงการ DSG ให้แก่กองทุน ตามสัญญาจะซื้อจะขายส่วนปรับปรุงต่อเติมของโครงการ DSG แล้ว ส่วนปรับปรุงต่อเติมโครงการ DSG จะตกเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 อันถือเป็นทรัพย์สินในโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 ของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมใดๆ ทั้งสิ้น และกองทุนไม่มีหน้าที่ชำระค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 • นอกจากข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดใน

	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 มีผลบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญาเช่นเดิมทุกประการ
--	--

3. **สถานะการดำเนินการ**

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้รับการชี้แจงและรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทรัสต์ WHART ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาในข้อ 1 และร่างสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

ทรัพย์สินของทรัสต์ WHART ณ ปัจจุบัน และทรัพย์สินที่ของทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF มีรายละเอียดดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 85,867.20 ตารางเมตร¹ พื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 6,464.00 ตารางเมตร² และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 88 ไร่ 2 งาน 29.15 ตารางวา ประกอบด้วย

- (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงาน และห้องเย็น และสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
- (4) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ของทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม (1), (2), (3) และ (4) รวมกันเรียกว่า **ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

โครงการดังกล่าวข้างต้นที่ของทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่างๆ โดยโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานและสำนักงานที่ของทรัสต์ WHART จะลงทุนนั้น เป็นรูปแบบ Warehouse Farm ซึ่งจะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบสร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานตรงกับความต้องการ

¹ อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 84,934.99 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเรื่องข้อสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 84,934.99 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

² โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่ของทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้ แต่คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 4,124.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

ของผู้เช่าโดยเฉพาะ (Built-to-Suit) ซึ่งหากมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่า อาคารดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้อย่างเหมาะสม และแบบ General Warehouse มาตรฐานสูง ซึ่งสามารถรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ซึ่งในปัจจุบันมีความสนใจเช่าระยะสั้น แต่มีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะสามารถรักษาอัตราการใช้ในระดับสูงเพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสารบบที่ดินกับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ไม่พบว่ามีกรายการยึดที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี และจากการตรวจสอบสถานะข้อพิพาททางกฎหมายของ WHA Group ณ ศาลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่พบคดีความที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้งที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(1)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	106329 และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-0-46.25 ³	(ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 ไร่ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกทรัพย์สิน WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัพย์สิน WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนรวมของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกทรัพย์สิน WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัพย์สิน WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	47,253.00 ⁴ (คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน) 37,303.80 (หลังคา) 2,340.00 (พื้นที่เช่าลานจอดรถ) ⁵
(2)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)	-	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	-	(ก) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (ข) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนรวมของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)	14,099.56 (คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน)
(3)	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	1346	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา	12-2-50.50 ⁶	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 ไร่ (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และพื้นที่เช่าลานจอดรถ	8,045.64 (อาคาร โรงงาน ห้องเย็น และ

³ ที่ดินแม่เดิมอยู่ระหว่างการจัดสรรที่ดิน

⁴ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่ออกทรัพย์สิน จะเช่าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้มีการประเมินราคาค่าที่ดินตามราคาพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 47,221.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

⁵ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่ออกทรัพย์สิน จะเช่าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งไม่ได้นำมาจอดรถ เนื่องจาก

ต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาค่าที่ดินจึงไม่รวมค่าที่ดินที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร

⁶ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
			จังหวัดปทุมธานี		(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการให้บริการรับประโยชน์ของที่ดินและโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	4,124.00 (ลานจอดรถ)
(4)	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	34269, 39798	ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.40 ⁷	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการให้บริการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	16,469.00 ⁸ (อาคารโรงงานและสำนักงาน)

⁷ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอเขตที่ดิน

⁸ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุผลเนื่องจากการต่อของทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

2. ลักษณะการเข้ากลางขององค์กร WHART และ รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

องค์กร WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น และรวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับเรื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน ดังต่อไปนี้ จากบริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ดับเบิลยูเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง”) และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโพลอญ จำกัด (“แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโพลอญ”) (รวมเรียกว่า “WHA Group”) โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร WHART ในครั้งนี้

โดยผู้จัดการองค์กร WHART จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของเอกสารฉบับนี้โดยองค์กร WHART จะพิจารณาลงทุนในราคารวมไม่เกิน 3,090,000 บาท (สามพันเก้าสิบล้านบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3) ขององค์กร WHART จะมีมูลค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ อีกจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการ ดังนี้

2.1 โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3)

องค์กร WHART จะลงทุนใน

- (ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 และ 140154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50 ไร่ 46.25 ตารางวา จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค่าน้ำของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
- (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3) จำนวน 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค่าน้ำของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

^๑ ที่ดินแม่ฮ่องเมืองอยู่ระหว่างการจัดตั้งเขตที่ดิน

- (ค) กรมสิทธิในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3)

การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาตั้ง

- (ก) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- (ข) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว
- (ค) สัญญาจ้างของสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในโครงการดังกล่าวโดย WHA ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้จ้างเองให้แก่ กองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน นั้น ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

รายละเอียด โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดินและอาคารที่ตั้ง	บริษัท ดับเบิลเอเอช คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดเลขที่	106329 (บางส่วน) และ 140154
พื้นที่ดิน	50 ไร่ 46.25 ตารางวา
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนหลังคารวมประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง ¹⁰	(1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง (2) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

¹⁰ เนื่องจากอาคาร D1, D2 และ E ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3) มีระบบดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับเครื่องมีน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ซึ่ง WHA เป็นเจ้าของ และมีใบอนุญาต WHART ดังนั้น ในเวลาที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ยังคงเชื่อมต่อเครื่องมีน้ำดับเพลิง (Fire Pump) กับระบบดับเพลิงใน อาคาร D1, D2 และ E ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
ผู้เช่า	<p>(ก) ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 76.28 และพื้นที่คลังค้ายังไม่มีผู้เช่า</p> <p>(ข) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคา โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหาร พิจิตร กม. 3) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณี กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (ยกเว้นอาคาร E1 (พื้นที่ 1,598 ตร.ม.)) และเป็นเวลา 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่า หลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และหากมีหรือไม่ได้กว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่า รายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”) เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา ตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าทำกับ WHA ต่อไป</p> <p>(ค) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3) อาคาร E1 (บางส่วนซึ่ง มีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 1,598 ตร.ม.) (“อาคาร E1 (พื้นที่ 1,598 ตร.ม.)” ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสัญญาเช่าฉบับที่ จะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร E1 (พื้นที่ 1,598 ตร.ม.) ไม่เช่าอาคาร E1 (พื้นที่ 1,598 ตร.ม.) นี้ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญา เพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจกครบกำหนดอายุ การเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าทำกับ WHA ต่อไป</p>
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)	<p>อาคาร A อายุอาคาร 1 ปี 8 เดือน</p> <p>อาคาร B อายุอาคาร 2 ปี 5 เดือน</p>

หัวข้อ		รายละเอียดทรัพย์สิน	
	อาคาร C	อายุอาคาร 2 ปี 4 เดือน	
	อาคาร D1	อายุอาคาร 2 ปี 10 เดือน	
	อาคาร D2	อายุอาคาร 1 ปี 11 เดือน	
	อาคาร E	อายุอาคาร 1 ปี 2 เดือน	

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัพย์สิน WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัพย์สิน WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	106329	124	17282	WHA	37-0-75.00	15-3-9.05
2.	140154	381	21369	WHA	34-1-37.20	34-1-37.20
รวม					71-2-12.20	50-0-46.25

2.2 โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)

กองทรัพย์สิน WHART จะรับโอน

- (ก) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร
- (ข) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)

การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) นี้ กองทรัพย์สิน WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้

- (ก) บันทึกยกเลิกการชำระเงินค่าใช้ที่ติดกับ WHA ซึ่ง WHA ได้ทำไว้กับกองทุนรวม WHAPF เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)
- (ข) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ
- (ค) สัญญาซื้อขายระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว
- ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

รายละเอียด โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดิน	นางจำป๋ายยืน ในฐานะเจ้าของที่ดิน และผู้ให้เช่า บริษัท ชด แอนด์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และผู้ให้เช่าช่วง
เจ้าของอาคารที่ตั้ง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
โฉนดเลขที่	ตำบลบางโจด อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 694 และ 6415
พื้นที่ดิน	39 ไร่ 60 ตารางวา ทั้งนี้ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินแปลงดังกล่าวจะถูกโอนจากกองทุนรวม WHAPF ไปที่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพก่อนการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ซึ่งกองทรัสต์ WHART และ WHA จะเข้าทำบันทึกยกเลิกการชำระเงินค่าใช้ที่ติดกับ WHA ซึ่ง WHA ได้ทำไว้กับกองทุนรวม WHAPF เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ดังนั้น ในการลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) ของกองทรัสต์ WHART จึงไม่มีการลงทุนในที่ดินแต่อย่างใด
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง

รายละเอียดทรัพย์สิน	
หัวข้อ	(2) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ผู้เช่า	(ก) ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 81.60 (ข) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือ จนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงินไปตามสัญญาตกลงการทำหน้าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)	อาคาร C อายุอาคาร 4 ปี 11 เดือน อาคาร M อายุอาคาร 4 ปี 11 เดือน

2.3 โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

กองทรัสต์ WHART จะรับโอน

- (ก) กรมสิทธิในที่ดิน 1 โฉมด เลขที่ 1346 เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 50.50 ตารางวา¹¹
- (ข) กรมสิทธิในอาคารโรงงาน ห้างเย็น และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 8,045.64 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตารางเมตร
- (ค) กรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน ห้างเย็น และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเช่าทำสัญญาดังนี้

- (ก) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) กับบริษัทเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ

¹¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการจัดแบ่งแยกโฉนด

(ข) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โยคคิงซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ที่กองทรัพย์สิน WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

รายละเอียดโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

รายละเอียดทรัพย์สิน	
หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดินและอาคาร	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โยคคิง จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
โฉนดเลขที่	1346
พื้นที่ดิน	12 ไร่ 2 งาน 50.50 ตารางวา
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 8,045.64 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (2) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ผู้เช่า	(ก) ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่ลานจอดรถ มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 (ข) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในภาครันของทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาข้อตกลงการทำรายการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)	อายุอาคาร 1 ปี 9 เดือน

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทัพสหรัฐ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1346	15	16666	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	78-3-53	12-2-50.50
รวม					78-3-53	12-2-50.50

2.4 โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

กองทัพสหรัฐ WHART จะรับโอน

(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด โฉนดเลขที่ 34269 และ 39798 เนื้อที่ตามโฉนด 25 ไร่ 3 งาน 32.40 ตารางวา¹²

(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร¹³

(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนหนึ่งของดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)¹⁴ นี้ กองทัพสหรัฐ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้

(ก) สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) กับแวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ชิ้นส่วนอากาศยานและสิ่งปลูกสร้าง และ

(ข) สัญญาซื้อขายยานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ชิ้นส่วนอากาศยานต่างๆ ในโครงการดังกล่าว

¹² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการจัดสรรที่ดิน

¹³ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทัพสหรัฐ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุผลเนื่องจากการต่อของทางราชการสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้าง ซึ่งทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

¹⁴ สัญญาเช่ากับผู้เช่าในโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ระหว่าง บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ชิ้นส่วนอากาศยานและสิ่งปลูกสร้าง (ไทยแลนด์) จำกัดกำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าโดยแจ้งข้อเสนอมอบให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรได้ โดยหลังจากได้รับแจ้งข้อเสนอมอบ ผู้เช่าจะเปิดโอกาสให้ผู้เช่าเลือกซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ ราคาที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้เช่าจะเป็นราคาโดยราคาหนึ่งที่สูงกว่าระหว่าง (ก) ราคาที่มีมูลค่าภายนอกเสนอให้แก่ผู้เช่า หรือ (ข) ราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาของสำนักงานทรัพย์สินของสภามอบ (แต่ละรายแต่งตั้งโดยผู้สัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. หรือ (ค) ราคาที่เท่ากับต้นทุนทั้งหมดของผู้เช่าที่ได้ลงทุนไปในทรัพย์สินที่เช่าบวกด้วยร้อยละ 10 ของต้นทุนดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินในโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้ขึ้นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

รายละเอียดโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดินและอาคาร	บริษัท แอร์เฮาส์ เอเชีย อะโกลแอนด์ จำกัด
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง อำเภอมาบยางพร จังหวัดระยอง
โฉนดเลขที่	34269 และ 39798
พื้นที่ดิน	25 ไร่ 3 งาน 32.40 ตารางวา
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> (1) อาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (2) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (ก) ปัจจุบัน พื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 (ข) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม ในวันที่ยื่นรายงานที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน และสำนักงาน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการทำหน้าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป (ค) ในการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) กองทรัสต์ WHART จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับเดิมระหว่างแอร์เฮาส์ เอเชีย อะโกลแอนด์ และบริษัท โอมาดา อินเทอร์เน็ต (ไทยแลนด์) จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่งแอร์เฮาส์ เอเชีย อะโกลแอนด์ ได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่เช่าหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มเติมในบริเวณที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย
ผู้เช่า	ผู้เช่าอาคาร ให้บริษัท ดับบลิวเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ก่อสร้างและต่อเติมและให้ผู้เช่าเช่าอาคารและส่วนต่อ

รายละเอียดทรัพย์สิน	
หัวข้อ	<p>เดิมดังกล่าวก็ได้ อาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมนั้นจะนับถือเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ดังนั้น เมื่อก่อสร้าง WHART รับโอนทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวมาแล้ว จะผูกพันตามเงื่อนไขดังกล่าว อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ก่อสร้าง WHART อาจจะมีพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมดังกล่าวในอนาคต โดยในการพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมนั้น ก่อสร้าง WHART จะคำนึงถึงประโยชน์ของของทรัพย์สิน WHART เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมดังกล่าวให้ไปปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด</p> <p>นอกจากนี้ หากก่อสร้าง WHART ปฏิเสธในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ผู้เข้ายังจะสามารถใช้ประโยชน์อาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมได้ ทั้งนี้ เมื่อครบอายุสัญญาเช่า หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมและทำทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ก่อสร้าง WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p>
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)	อายุอาคาร 1 ปี 6 เดือน

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ Omada Areospace Factory (ระยอง) ที่ก่อสร้าง WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่ก่อสร้าง WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	34269	342	14415	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	24-3-62.50	24-3-62.50
2.	39798	346	16014	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	0-3-69.90	0-3-69.90
รวม					25-3-32.40	25-3-32.40

3. รายละเอียดการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดสัดส่วนการเช่าอาคารเช่าพื้นที่เข้าทั้งหมด อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและอายุคงเหลือของสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละโครงการ ณ วันที่โดยประมาณที่ก่อสร้าง WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ดังนี้

1. พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ก่อสร้างเสร็จ WHART คาดว่าจะเช่า	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ วันที่ก่อสร้างเสร็จ WHART คาดว่าจะเช่า
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลหารพิจิตร กม. 3)						
อาคาร A1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,637.00	5.46	100%	30 กันยายน 2563	2 ปี 10 เดือน
อาคาร A2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,094.00	4.82	100%	30 กันยายน 2563	2 ปี 10 เดือน
อาคาร B1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,073.00	5.97	100%	30 กันยายน 2563	2 ปี 10 เดือน
อาคาร B2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,517.00	4.14	100%	30 กันยายน 2563	2 ปี 10 เดือน
อาคาร C1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,767.00	4.44	100%	30 กันยายน 2563	2 ปี 10 เดือน
อาคาร C2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,373.00	3.97	100%	30 กันยายน 2563	2 ปี 10 เดือน
อาคาร D1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิค จำกัด ^{*1}	4,592.00	5.41	100%	30 มิถุนายน 2568	7 ปี 7 เดือน
อาคาร D2	บริษัท คราวน์ เวิลด์ไวด์ จำกัด	2,443.00	2.88	100%	28 กุมภาพันธ์ 2561	3 เดือน
อาคาร E1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	2,929.00	3.45	100%	29 กุมภาพันธ์ 2563	2 ปี 3 เดือน
อาคาร E1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,598.00	1.88	100%	31 ธันวาคม 2560	1 เดือน
อาคาร E1	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	3,186.00	9.43	0%		*2
อาคาร E2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,012.00	3.77	0%		*2
	รวมพื้นที่เช่า	47,221.00^{*3}	55.60	76.28		
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)						
อาคาร C	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด ^{*4}	5,756.00	6.78	100%	30 มิถุนายน 2568	7 ปี 3 เดือน
อาคาร C	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	1,748.56	2.06	0%		*2

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุน
อาคาร M	บริษัท เอสซี ซากาอะ ประเทศไทย จำกัด	6,595.00	7.76	100%	31 มกราคม 2563	2 ปี 2 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	14,099.56	16.60	81.60		
3. โครงการ WHA Mega Logistics (ล้ำลูกกา)						
	บริษัท ยิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	2,269.93	2.67	100%	30 เมษายน 2562	1 ปี 5 เดือน
	บริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิสเซส จำกัด	5,775.71	6.80	100%	30 เมษายน 2562	1 ปี 5 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	8,045.64	9.47	100.00		
4. โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)						
	บริษัท โอมาดะ ออโรสเปซ แฟคทอรี (ไทยแลนด์) จำกัด	15,568.79 ⁵	18.33	100%	31 มกราคม 2579	18 ปี 6 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	15,568.79	18.33	100.00		
	รวมพื้นที่เช่าทุกโครงการ	84,934.99	100.00	84.76		

⁵ อ้างอิงถึง Letter of Intent จาก บริษัท ดับเบิลยูเอชดี อินโฟนิค จำกัด ถึง WHA เพื่อการเช่าอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3) ลงวันที่ 19 กันยายน 2559 ทั้งนี้ผู้สัญญา อยู่ในระหว่างเจรจาตกลงรายละเอียดสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจมีข้อตกลงบางประการแตกต่างจาก Letter of Intent

⁶ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เดือนไหนเป็นไปตาม สัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

⁷ พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม โดยเหตุผลเนื่องจากการต่อรองทางราคาในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่ใช้สอยจริงและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 47,221.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

⁸ อ้างอิงถึง Letter of Intent จาก บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด ถึง WHA เพื่อการเช่าอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ลงวันที่ 23 มกราคม 2560 ทั้งนี้ ผู้สัญญาอยู่ในระหว่างเจรจาตกลงรายละเอียดสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจมีข้อตกลงบางประการแตกต่างจาก Letter of Intent

⁵ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อของทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

2. พื้นที่หลังคาของคลังสินค้า

ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิชิตร กม. 3)					
บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัททยอย	37,303.80	100.00	*1	30 พฤศจิกายน 2585	25 ปี
รวมพื้นที่เช่าหลังคาทุกโครงการ	37,303.80	100.00	0.00%		

หมายเหตุ * WHA ตกลงว่าหากวันที่ยกของทรัสต์เข้าลงทุนยังไม่มีผู้เช่าจะค่าเช่าหลังคาให้แก่อของทรัสต์ WHART ตกกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่อของทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาท ปรึบค่าเช่า 10% ทุก 5 ปี ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่บอกราคาเช่าพื้นที่หลังคาในปัจจุบันที่ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART โดยเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่ครอบคลุมต้นทุนการเตรียมความพร้อมของโครงสร้างหลังคาในการวางแผนโครงการ รวมทั้งมีอัตรากำไรตามที่ต้องการ

3. พื้นที่ลานจอดรถของอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน

ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน

ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เช่าที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุน
1. โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)					
บริษัท อีตาอี ทราเวลโปรดักส์ จำกัด	4,124.00	100.00	100.00%	30 เมษายน 2562	1 ปี 5 เดือน
รวมพื้นที่เช่าสถานะจอตลอดทุกโครงการ	4,124.00[*]	100.00	100.00%		

หมายเหตุ * โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าสถานะจอตลอดประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นส่วนจอตลอดของทางกองการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมค่านอนพื้นที่เช่าสถานะจอตลอดประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้ แต่คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 4,124.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ โดยพื้นที่เช่าสถานะจอตลอดที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในครั้งนี้ มีขนาดพื้นที่รวม 6,464.00 ตารางเมตร

4. ประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก

ประมาณการรายได้ ที่กองทุนรวม WHAPF และกองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – 30 พฤศจิกายน 2561 ดังนี้

หมายเหตุ	ทรัพย์สินเดิม		ทรัพย์สินเดิมภายใต้กองทรัสต์ภายหลังกองทุนรวมแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทรัสต์ และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	813.58	1,830.84	2,062.46
รายได้อื่น	2.2	8.50	2.57	2.57
รวมรายได้		822.08	1,833.41	2,065.03
ค่าเช่าที่ดิน	2.3	19.20	41.22	41.22
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.4	23.45	42.38	46.37
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		779.43	1,749.81	1,977.44
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	2.5	48.08	120.89	131.95
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย	2.6, 2.7	23.39	116.13	123.77
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.8	22.49	195.83	312.42
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		685.47	1,316.96	1,409.30
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		3.93	(9.35)	(30.06)
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง		3.59	7.75	7.75
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		0.86	41.62	66.43
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		693.85	1,356.98	1,453.42
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วย และการแปลงสภาพ		23.39	116.13	123.76
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		(3.01)	34.93	44.42
หักออก การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม		-	(1.35)	(1.35)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		714.23	1,506.69	1,620.25
ประมาณอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	2.9	90	97	97
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		642.81	1,461.49	1,571.64

ประมาณการการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนก่อนภาษี

หมายเหตุ	ทรัพย์สินเดิม ภายใต้กองทุนรวม	ทรัพย์สินเดิม ภายใต้งบทรัสต์ รวมแปลงสภาพ เข้ารวมกับ งบทรัสต์	ทรัพย์สินเดิมภายใต้ งบทรัสต์ภายหลังจาก กองทุนรวมแปลง สภาพเข้ารวมกับ งบทรัสต์ และเข้า ลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมครั้งที่ 3
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
- ประโยชน์ตอบแทน	642.81	1,316.96	1,409.30
- เงินลงทุน	-	144.53	162.34
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	642.81	1,461.49	1,571.64
จำนวนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	2.10	939.06	1,963.98
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วยก่อนภาษี (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.68	0.67	0.72
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	0.07	0.08
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.68	0.74	0.80
ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss)			
จากการด้อยค่าของสิทธิการเข้าแบบเส้นตรง ² (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.57	0.53	0.56
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	0.07	0.08
- เงินลงทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.11	0.14	0.16
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.68	0.74	0.80
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และ ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนของ งบทรัสต์ WHART ที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับต่อการถือหน่วยลงทุน WHAPF 1 หน่วย ภายหลังจากการแปลงสภาพ ก่อนภาษี (คำนวณที่ อัตราส่วนการแปลงสภาพ 1 หน่วยกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยงบทรัสต์ WHART)			
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.68	0.71	0.76
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	0.08	0.09
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.68	0.79	0.85
ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss)			
จากการด้อยค่าของสิทธิการเข้าแบบเส้นตรง ² (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.57	0.56	0.59
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	0.08	0.09
- เงินลงทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.11	0.15	0.17
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.68	0.79	0.85
อัตราภาษีเงินปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของแต่ละประเภทผู้ถือหน่วย (ร้อยละ)			

หมายเหตุ	ทรัพย์สินเดิมภายใต้		
	ทรัพย์สินเดิม ภายใต้กองทุนรวม ภายหลังกองทุน รวมแปลงสภาพ	ทรัพย์สินเดิม เข้าร่วมกับ กองทุน	ทรัพย์สินเดิมภายใต้ กองทุนรวมแปลง สภาพเข้าร่วมกับ กองทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมครั้งที่ 3
- บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	10%	10%	10%
- บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	-	10%	10%
- นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)	-	20%	20%
- นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)	10%	20%	20%
- นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	-	10%	10%

ส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของแต่ละประเภทผู้ถือ

หน่วยสุทธิจากภาษี (บาทต่อหน่วย)

- บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	0.62	0.71	0.76
- บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	0.68	0.71	0.76
- นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)	0.68	0.63	0.68
- นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)	0.62	0.63	0.68
- นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	0.68	0.71	0.76

- จำนวนหน่วยทรัสต์ภายใต้การรับแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าร่วมกับกองทุน ค่าคำนวณโดยอ้างอิงจากอัตราส่วนการแปลงสภาพ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ ซึ่งถูกกำหนดโดยผู้จัดการกองทุนรวม และผู้จัดการกองทุนทรัสต์
- ในกรณีที่ราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวม ได้แก่ โครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) และ ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าที่ลดลง และมีกำไรรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการซื้อขายสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการซื้อขายเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติจัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเติบโตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

5. ตารางสรุปรายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	
สิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตั้งโครงการ	
สิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน	50 ไร่ 0 งาน 46.25 ตารางวา
กรรมสิทธิ์ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน	38 ไร่ 1 งาน 82.90 ตารางวา
รวม	88 ไร่ 2 งาน 29.15 ตารางวา
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ WHART	
- ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	เช่าจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
- ที่ดินโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจาก บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
พื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	
- อาคาร	85,867.20
- ส่วนหลังคา	37,303.80
- ลานจอดรถ	6,464.00* ¹
ราคาประเมินทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน*² (บาท)	
ราคาประเมินโดยบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด	2,861,000,000
ราคาประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	2,918,000,000
มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,090,000,000
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ไม่เกิน (บาท)	

หมายเหตุ *¹ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจาก การต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมค่านวนพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้ แต่คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 4,124.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

*² ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งคาดว่าในวันวันที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

5.1 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (ล้านบาท)		ราคาสูงสุดที่จะลงทุน ในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม (ล้านบาท)
	บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ¹	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไว เซอร์ จำกัด ²	
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	1,111	1,209	1,222
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)	284	286	312
โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	585	534	587
โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	881	889	969
รวม	2,861	2,918	3,090

หมายเหตุ ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม)

6. สัดส่วนพื้นที่เช่า

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพจำแนกตามประเภทธุรกิจผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า เป็นดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม* ¹ (ร้อยละ)			
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ¹	ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ²	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ³	ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	58.90%	33.17%	54.24%	45.72%
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG)	32.84%	34.89%	0.00%	31.02%
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)	5.24%	17.52%	18.33%	12.69%
ผู้ประกอบการบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center)	0.00%	0.00%	12.18%	1.07%
Undertake	0.00%	5.64%	15.24%	4.23%
Vacant	3.03%	8.77%	0.00%	5.27%
รวม	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

ที่มา: ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

หมายเหตุ *¹ ทรัพย์สินหลักที่จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF จำนวนเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า และอาคารที่มีผู้เช่าระยะสั้นอยู่ จำนวนรวม 11,736.00 ตารางเมตร)

² ทรัพย์สินหลักที่ปัจจุบัน จำนวนเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดัชนีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า จำนวนรวม 71,966.69 ตารางเมตร)

³ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า และพื้นที่ที่มีหนังสือแสดงเจตน์จำนงการเช่า (ไม่นับรวมอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า จำนวนรวม 12,946.56 ตารางเมตร)

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF ¹		ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ²		ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ³		ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART	
	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าอาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 1 ปี	128,103	34.10%	166,695	39.01%	4,041.00	5.61%	306,292.22	35.01%
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	48,582	12.93%	133,285	31.19%	42,030.64	58.39%	216,444.70	24.74%
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	134,716	35.86%	37,110	8.69%	-	-	171,825.21	19.64%
มากกว่า 5 ปี	64,248	17.10%	90,180	21.11%	25,916.79	36.00%	180,345.12	20.61%
รวม	375,649.31	100.00%	427,269.56	100.00%	71,988.43	100.00%	874,907.30	100.00%

ที่มา: ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

หมายเหตุ ¹ ทรัพย์สินหลักที่จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF จำนวนเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า และอาคารที่มีผู้เช่าระยะสั้นอยู่ จำนวนรวม 11,736.00 ตารางเมตร)

² ทรัพย์สินหลักที่ปัจจุบัน จำนวนเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า (ไม่นับรวมอาคารที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะเช่าราคาเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำกร และอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า จำนวนรวม 71,966.69 ตารางเมตร)

³ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนเฉพาะส่วนที่มีผู้เช่า และพื้นที่ที่มีหนังสือแสดงเจตน์จำนงการเช่า (ไม่นับรวมอาคารที่มีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า จำนวนรวม 12,946.56 ตารางเมตร)

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า ¹			
	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจากกองทุนรวม WHAPF	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ต เนต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท โอมาดะ อินเทอร์เน็ต เนต (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ต เนต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
3	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซีโน แปซิฟิกเทรคดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เอสจี ซากาเวะ ประเทศไทย จำกัด	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
4	บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	บริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
5	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	บริษัท ซีโน แปซิฟิกเทรคดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
6	บริษัท ไทอัมพ์ สตรัคเจอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท ไอสถสภา จำกัด	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
7	บริษัท ฮัสสุโตะ โกลบอล โลจิสติกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท คราวน์ เวิลด์ไวด์ จำกัด	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
8	บริษัท เบอร์ลี ยูเคอร์ โลจิสติกส์	บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์

ลำดับ	รายชื่อผู้เข้า ^{*1}			
	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะรับโอนจาก กองทุนรวม WHAPF	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม
	สตีกส์ จำกัด		ซีเอสเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด	สตีก จำกัด
9	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซีเอสเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด	-	บริษัท โลจิม (ประเทศไทย) จำกัด
10	บริษัท ลินฟอกซ์ เอ็ม โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไปรษณีย์ไทย ดิสทริบิวชั่น จำกัด	-	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซีเอสเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด
สัดส่วนพื้นที่เช่า (ร้อยละ) ^{*2}	91.16	57.13	84.76	55.26

หมายเหตุ ^{*1} ผู้เช่าไม่รวม WHA ซึ่งเป็นผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ

^{*2} สัดส่วนพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

7. นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- สร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า/ผู้เช่า พร้อมรับฟังข้อเสนอแนะเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สิน และ/หรือ การให้บริการ เพื่อรักษาระดับคุณภาพให้สูงสุดอยู่เสมอ
- ประเมินและปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าและสถานการณ์ทางการตลาดเมื่อต้องหาผู้เช่าใหม่ หรือต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิม เพื่อให้มีอัตราค่าเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ WHART และมุ่งเน้นในการให้บริการที่ดี และมีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง
- พัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- เพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยการบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมกับการใช้งาน ปรับปรุงดูแลภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความทันสมัย และเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ
- ประเมินระดับการบริการเพื่อพัฒนาศักยภาพ และสร้างโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ
- การดำเนินการแก้ไขหรือป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามแนวทางเดิมที่ใช้ในทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ก่อนการแปลงสภาพ

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระของ

- (1) ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด็บบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์
- (2) ทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด็บบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และ
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ
พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า

จำนวน 14 โครงการ



จัดทำโดย

บริษัท เช่าทอริส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ชอ.02/01237

วันที่ 26 พฤษภาคม 2560

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีเอนด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์

ตามที่บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และ เงื่อนไขข้อจำกัดในการ ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท	
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า และ อาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 14 รายการ	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ	ที่ตั้งทรัพย์สิน
	1.Kao Amata Phase I,II	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
	2.WHA -Triumph	ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
	3.DKSH Consumer&DKSH 3mPhase I (BN.20)	ตำบลศิระชะจะเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
	4. DKSH Consumer Bangpa-in	ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
	5. WHA -Ducati Phase I	ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
	6. WHA Healthcare	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
	7.Kao Amata Phase III	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
	8. WHA Mega Logistics Center Bangna - Trad km.19	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
9.WHA – DSGT Distribution Center Saraburi Phase I,II	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	

สิ่งปลูกสร้างที่นำมาประเมินมูลค่าโครงการสรุปได้ดังนี้

	โครงการ	(ตารางเมตร)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1.Kao Amata Phase I,II	25,488.00
	2.WHA -Triumph	14,320.80
	3.DKSH Consumer & DKSH 3m Phase I (BN.20)	63,827.44
	4.DKSH Consumer Bangpa-in	36,000.00
	5.WHA -Ducati Phase I	7,450.00
	6.WHA Healthcare	52,706.84
	7.Kao Amata Phase III	16,822.44
	8.WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.19	54,802.39
	9.WHA – DSGT Distribution Center Saraburi Phase I,II	55,372.40
	10.WHA–Ducati Phase II	12,835.00
	11.DKSH 3m Phase II	9,195.00
	12.WHA Mega Logistics Center Panthong, Chonburi	38,565.00
	13. Air Condition WHA Healthcare	7,800.00
	14 .WHA – DSGT Distribution Center Saraburi Phaselll	-
รวมพื้นที่เช่าอาคารสุทธิ		395,185.31

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 พฤษภาคม 2560
สรุปมูลค่าจากวิธีประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ด้วยหลักการคิดลดกระแสเงินสด Discounted Cashflow (DCF)
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน	9,746,000,000.- บาท (เก้าพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560	9,813,000,000.- บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และ ผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณ
วิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


(นางสาวสินธุดี ธรรมสุคติ)
กรรมการผู้จัดการ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม
แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์




คลังสินค้า โรงงาน ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบปรับอากาศให้เช่า จำนวน 14 โครงการ
โครงการ "คาโอ อมตะ ดี.ซี. เฟส 1 และ 2"
โครงการ "โทรอัมพ์"
โครงการ "ดีเคเอสเอส คอนซูเมอร์ และดีเคเอสเอส อินทนนท์ เฟส 1"
โครงการ "ดีเคเอสเอส คอนซูเมอร์ บางปะอิน"
โครงการ "ดูคาติ เฟส 1"
โครงการ "ศรีเพชร ดี.ซี."
โครงการ "คาโอ อมตะ ดี.ซี. เฟส 3"
โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19"
โครงการ "ดีเอสจี เฟส 1 และเฟส 2"
โครงการ "ดูคาติ เฟส 2"
โครงการ "ดีเคเอสเอส อินทนนท์ เฟส 2"
โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี"
ระบบปรับอากาศเซลล์แคร์ โครงการศรีเพชร ดี.ซี."
ส่วนปรับปรุงโครงการ "ดีเอสจี เฟส 3"

จัดทำโดย:







บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพฯ 10250
Tel.02-719-4500 Fax.02-719-5070-71
www.grandasset.co.th
วันที่ 16 พฤษภาคม 2560





สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ พร.เมียม แพคทอรี่แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์							
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์ทางบัญชี							
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน ส่วนปรับปรุงอาคาร และระบบปรับอากาศ ให้เช่า จำนวน 14 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เอกสารสิทธิ์ เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะการถือครอง	สิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ (ตรม.)	พื้นที่หลังคา พลังงานแสงอาทิตย์ (ตรม.)
 <p>โครงการ "ดาโอ อมตะ ดี.ซี. เฟส 1 และ 2"</p> <p>เลขที่ 111 และ 111/1 หมู่ที่ 4 ถนนสายดอนหัวฬ่อ-บ้านเก่า ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี</p>	โครงการ "ดาโอ อมตะ ดี.ซี. เฟส 1 และ 2"	5914, 119813, 147136, และ 147437	30-1-01.0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	25,488.00	-	
 <p>โครงการ "ไทรอัมพ์"</p> <p>เลขที่ 7/307 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนสาย ฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง</p>	โครงการ "ไทรอัมพ์"	3164	29-3-91.2	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	โรงงาน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	14,320.80	-	
 <p>โครงการ "ดีเคเอสเอช ดอนซูเมอร์ และ ดีเคเอสเอช อินทนนท์ เฟส 1"</p> <p>เลขที่ 62, 222, 222/1-2 หมู่ที่ 1 ถนนเพชรรัตน (ทล.34) ตำบลศรีระงระใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</p>	โครงการ "ดีเคเอสเอช ดอนซูเมอร์ และ ดีเคเอสเอช อินทนนท์ เฟส 1"	2813, 9025, 9026, 33043, 33044, 33045, 33046, 36752, 36753 และ 36754	83-0-81.0	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ระยะเวลาคงเหลือรายละเอียดรายงานฯ)	คลังสินค้า 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	63,827.44	-	




สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เอกสารสิทธิ์ เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะการถือครอง	สิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	พื้นที่ปล่อยเช่ารวม สุทธิ (ตรม.)	พื้นที่หลังคา พลังงานแสงอาทิตย์ (ตรม.)
 <p>โครงการ "ดีเคเอสเฮช คอนซูเมอร์ บางปะอิน"</p> <p>เลขที่ 939 หมู่ที่ 2 ซอย 6 และ 7 เขตประกอบอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสมบูรณ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา</p>	35483, 35484 และ 35485	30-2-53.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	36,000.00	-	
 <p>โครงการ "ดูคาติ เฟส 1"</p> <p>เลขที่ 7/304 หมู่ที่ 6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลบายางพร อำเภอบางแค่ง จังหวัดระยอง</p>	22336 และ 23081	10-0-52.7	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	โรงงาน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	7,450.00	-	
 <p>โครงการ "ศรีเพชร ดี.ซี"</p> <p>เลขที่ 88, 88/1-6 ซอยวิลาสัย ถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p>	813, 23070, 29158, 29325 และ 31292	47-0-66.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	52,706.84	-	
 <p>โครงการ "เคไอ อมตะ ดี.ซี. เฟส 3"</p> <p>เลขที่ 111/2 หมู่ที่ 4 ถนนสายดอนหัวฬ่อ-บ้านเก่า ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี</p>	5893 และ 5894	16-2-80.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	16,822.44	-	

สรุปสาระสำคัญของมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เอกสารสิทธิ์ เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะการถือครอง	สิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	พื้นที่ปล่อยเช่ารวม สุทธิ (ตรม.)	พื้นที่หลังคา พลังงานแสงอาทิตย์ (ตรม.)
	โครงการ "ดับเบิลเอชเอ เมกะ โฉนิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19" เลขที่ 111/1-10, 111/14, 111/16 และ 111/20-22 หมู่ที่ 11 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	689, 694 และ 6415	71-0-05.5	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ระยะเวลาคงเหลือรายละเอียดรายงานฯ)	คลังสินค้า 8 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	54,802.39	-
	โครงการ "ดีเอสอี เฟส 1 และเฟส 2" เลขที่ 85 หมู่ที่ 5 และ 45 หมู่ที่ 1 ซอย S8 เขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ถนนสายหนองปลากระดี-บ้านลาด (ส.บ.4051) ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	1111, 1113, 21772 และ 36396	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	โรงงานและคลังสินค้า 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	55,372.40	-
	โครงการ "ดูคาดี เฟส 2" เลขที่ 7/304 หมู่ที่ 6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนสายมะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	20261 และ 22337	17-1-00.7	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	โรงงาน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	12,835.00	-
	โครงการ "ดีเอสเอสเอช อินทนนท์ เฟส 2" เลขที่ 222/3-4 หมู่ที่ 1 ซอยคุปรัตน์ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลศรีษะจรูญใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	-	-	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ระยะเวลาคงเหลือรายละเอียดรายงานฯ)	คลังสินค้า 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	9,195.00	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เอกสารสิทธิ์ เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะการถือครอง	สิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	พื้นที่ปล่อยเช่ารวม สุทธิ (ตรม.)	พื้นที่หลังคา พลังงานแสงอาทิตย์ (ตรม.)
	โครงการ "ดับเบิลเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี" เลขที่ 251/1-6 หมู่ที่ 10 ซอยเนินอ่อน ขาว ถนนสายบ้านเก่า-พานทอง (ทล. 3466) ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	2368, 18140, 18141, 21706 และ 36035	39-0-18.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 4 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	38,565.00	-
	ระบบปรับอากาศเซลล์แคร์ โครงการศรีเพชร ดี.ซี." ตั้งอยู่ภายในอาคารคลังสินค้าเฟส 3 เลขที่ 88/5-6 ซอยวิลาชัย ถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	-	-	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ระยะเวลาคงเหลือดูรายละเอียดรายงานฯ)	ระบบปรับอากาศ	7,800.00	-
	ส่วนปรับปรุงโครงการ "ดีเอสซี เฟส 3" เลขที่ 85 หมู่ที่ 5 และ 45 หมู่ที่ 1 ซอย S8 เขตประจวบคีรีขันธ์โครงการเหมราช สระบุรี ถนนสายหนองปลากระดี-บ้านลาด (สภ.4051) ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	-	-	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	ส่วนปรับปรุงสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ	-	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน (ต่อ)

หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	1 มีนาคม 2560
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินฯ	9,950,000,000 บาท (เก้าพันเก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนรวมแปลงสภาพ	10,093,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด



(ลงชื่อ).....

(นายเสถียรศักดิ์ สงทวน)

กรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า
จำนวน 8 โครงการ



จัดทำโดย

บริษัท เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ชอ.02/01306

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด็บบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท เซ้าทีอีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และ เงื่อนไขข้อจำกัดในการ ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด็บบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท	
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า และ อาคารโรงงานให้เช่า	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ	ที่ตั้งทรัพย์สิน
	1.WHA Ladkrabang D.C. Phase I,II	ถนน ไอ ซี ดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
	2. WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 18	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
	3. WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 23	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
	4. WHA Mega Logistics Center Chonlaharn Pichit km. 4	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
	5. WHA Mega Logistics Center Wangnoi km. 61	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
	6. WHA Mega Logistics Center HSIL	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
	7. WHA Mega Logistics Center Chonlaharn Pichit km. 5	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
	8. WHA Mega Logistics Center Ladkrabang	ถนน ไอ ซี ดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

	โครงการ	จำนวนโฉนด (ฉบับ)	เนื้อที่ดิน
			(ไร่ - งาน - ตารางวา)
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	1.WHA Ladkrabang D.C. Phase I,II	1	35-0-00
	2. WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 18	2	74-2-67
	3. WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 23	4	65-0-22.5
	4. WHA Mega Logistics Center Chonlaharn Pichit km. 4	1	81-0-15.9
	5. WHA Mega Logistics Center Wangnoi km. 61	3	69-0-16
	6. WHA Mega Logistics Center HSIL	2	34-3-12
	7. WHA Mega Logistics Center Chonlaharn Pichit km. 5	1	66-2-85
	8. WHA Mega Logistics Center Ladkrabang	10	99-1-51
รวมเนื้อที่ดิน			525-2-69.4

สิ่งปลูกสร้างที่นำมาประเมินมูลค่าโครงการสรุปได้ดังนี้

	โครงการ	(ตารางเมตร)
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1.WHA Ladkrabang D.C. Phase I,II
2. WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18		72,179.48
2.1 SOLAR ROOF		23,976.30
3. WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23		59,835.00
3.1 SOLAR ROOF		50,641.04
4. WHA Mega Logistics Center Chonlaharn Pichit km. 4		80,745.55
4.1 SOLAR ROOF		68,384.20
5. WHA Mega Logistics Center Wangnoi km. 61		61,182.00
5.1 SOLAR ROOF		26,472.05
6. WHA Mega Logistics Center HSIL		32,986.00
7. WHA Mega Logistics Center Chonlaharn Pichit km. 5	62,105.25	
7. 1 SOLAR ROOF	50,143.6	
8. WHA Mega Logistics Center Ladkrabang	95,110.00	
8. 1 SOLAR ROOF	59,986.30	
รวมพื้นที่เช่าอาคารสุทธิ		499,236.25
รวมพื้นที่เช่าหลังคาสุทธิ		279,603.49

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2560
สรุปมูลค่าจากวิธีประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ด้วยหลักการคิดลดกระแสเงินสด Discounted Cashflow (DCF)
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน	13,028,600,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสามพันยี่สิบแปดล้านหกแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560	13,180,900,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสามพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และ ผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณ
วิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธุวดี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 8 โครงการ

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ดี ซี เฟส 1, 2"

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18"

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23"

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4"

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย กม.61"

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เอชเอสไอแอล"

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ ชลหารพิจิตร กม.5"

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง"

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง




กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-719-4500 Fax.02-719-5070-71




www.grandasset.co.th

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560


สรุปสาระสำคัญของมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท							
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ							
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 8 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้							
	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เอกสารสิทธิ์ เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะการถือครอง	สิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	พื้นที่ปล่อยเช่ารวม สุทธิ (ตรม.)	พื้นที่หลังคา พลังงานแสงอาทิตย์ (ตรม.)	
	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ดี ซี เฟส 1, 2" เลขที่ 1/8-9 ถนนเอชดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	38139	35-0-00.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	35,092.97	-	
	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18" เลขที่ 11/1-12 หมู่ที่ 9 ถนนเลียบบคลองชลหารพิจิตร กม.4 ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	666 และ 38919	74-2-67.0	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ระยะเวลาคงเหลือดูรายละเอียดรายงานฯ)	คลังสินค้า 7 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	72,179.48	23,976.30	
	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23" เลขที่ 101, 101/1-2, 101/4-12 และ 101/14 หมู่ที่ 4 ถนนเลขาภิบาล-จระเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	5533, 5534, 8504 และ 18265	65-0-22.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	59,835.00	50,641.04	
								

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เอกสารสิทธิ์ เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะการถือครอง	สิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	พื้นที่ปล่อยเช่ารวม สุทธิ (ตรม.)	พื้นที่หลังคา พลังงานแสงอาทิตย์ (ตรม.)
	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลบทราชจิตร กม.4" เลขที่ 111, 111/1-12, 111/14-18 ถนนคลองส่งน้ำชลบทราชจิตร กม.5+400 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	110571	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 5 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	80,745.55	68,384.20
	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย กม.61" เลขที่ 245, 245/1 และ 264/1-8 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	28892, 28895 และ 28896	69-0-16.0	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ระยะเวลาคงเหลือ ดูรายละเอียดรายงานฯ)	คลังสินค้า 5 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	61,182.00	26,472.05
	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เอชแอลไอแอล" เลขที่ 72, 72/1, 73 และ 73/1-2 ซอย S4 หมู่ที่ 6 เขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ถนนสายหนองปลากกระดี่-บ้านลาด (สป.4051) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	50692 และ 50693	34-3-12.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 3 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	32,986.00	-

สรุปสาระสำคัญของมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เอกสารสิทธิ์ เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	ลักษณะการถือครอง	สิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	พื้นที่ปล่อยเช่ารวม สุทธิ (ตรม.)	พื้นที่หลังคา พลังงานแสงอาทิตย์ (ตรม.)
	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ ชลหารพิจิตร กม.5" เลขที่ 888, 888/1-12 และ 888/14-18 หมู่ที่ 7 ถนนแยกทางหลวงหมายเลข 3 (กม.49+035) - บ้านบางกะสี (สป. 1011) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	129645	66-2-85.0	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ระยะเวลาคงเหลือ ดูรายละเอียดรายงาน)	คลังสินค้า 5 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	62,105.25	50,143.60
	โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง" เลขที่ 7/1-17 ถนนคลังเอซีดี แขวง คลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005	99-1-51.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	คลังสินค้า 8 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	95,110.00	59,986.30

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สิน (ต่อ)

หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	1 มีนาคม 2560
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินฯ	12,883,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันแปดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560	13,092,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นสามพันเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

กรรมการในนาม

บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอวโชนอร์ จำกัด



(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ ส่งทวน)

กรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : เลขที่ 777 /4-12 และ 777 /14-15 หมู่ที่ 7 ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร
ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ กท.0118/2560

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 777/4-12 และ 777/14-15 หมู่ที่ 7 ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 (บางส่วน) และ 140154 จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 50-0-46.25 ไร่ หรือ 20,046.25 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และส่วนพัฒนาปรับปรุงอื่น
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2560
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ ระยะเช่า 30 ปี	952,000,000.-บาท (-แก้อ้อยห้าสิบสองล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน 1 ธันวาคม 2560 ระยะเช่า 30 ปี	973,000,000.-บาท (-แก้อ้อยเจ็ดสิบสามล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน 1 ธันวาคม 2560 ระยะเช่า 30 ปี กับสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา	986,000,000.-บาท (-แก้อ้อยแปดสิบหกล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ ระยะเช่า 60 ปี (30+30 ปี)	1,068,000,000.-บาท (-หนึ่งพันหกสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน 1 ธันวาคม 2560 ระยะเช่า 60 ปี (30+30 ปี) รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา	1,111,000,000.-บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังความมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สิน : สิ่งปลูกสร้าง

(โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.19)

ที่ตั้ง : เลขที่ 111/11 , 111/12 , 111/15 หมู่ที่ 11 ถนนบางนา-ตราด (ทล.34)

ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ กท. 0051/2560

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว ภายใต้บรรทัดฐานและมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	สิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 111/11, 111/12, 111/15 หมู่ที่ 11 ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2560
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันตรวจสอบ	282,000,000.-บาท (-สองร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน(1 ธ.ค.2560)	284,000,000.-บาท (-สองร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ


(นายนิวัฒน์ นิลปลั่งแสง)

กรรมการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : เลขที่ 35, 35/1, 35/2 หมู่ 3 ทางหลวงชนบท ปท. 3028

ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ กท.0059/2560

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท คัมบลิเวอเชอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 35, 35/1, 35/2 หมู่ 3 ทางหลวงชนบท ปท. 3028 ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1346 (บางส่วน) เนื้อที่ 12-2-50.5 ไร่ หรือ 5,050.5 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 9 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงานห้องเย็น และสำนักงาน, อาคาร Water Reuse Plant, อาคารบำบัดน้ำเสีย, อาคารป้อมยามและอาคารประกอบอื่นๆ
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2560
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ	575,000,000.-บาท (-ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านห้าพันบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 1 ธันวาคม 2560	585,000,000.-บาท (-ห้าร้อยแปดสิบล้านห้าพันบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ


(นายนิวัฒน์ นิลปลั่งแสง)

กรรมการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : เลขที่ 7/471 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ กท.0039/2560

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 7/471 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 34269 และ 39798 จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 25-3-32.4 ไร่ หรือ 10,332.4 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน, อาคารฝึกอบรมพร้อมโรงอาหาร อาคารเก็บของเสีย และส่วนพัฒนาปรับปรุงอื่น
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2560
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ	865,000,000.-บาท (-แปดร้อยหกสิบล้านห้าพันบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน(1 ธ.ค.2560)	881,000,000.-บาท (-แปดร้อยแปดสิบล้านเอ็ดพันบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายนิวัฒน์ นิลปลั่งแสง)

กรรมการ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

สิทธิการเช่าระยะเวลา 60 ปี คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 47,221.00 ตารางเมตร

ตั้งอยู่เลขที่ 777/4 - 12 และ 777/14 - 15 หมู่ที่ 7

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3"

ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร

ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 60-10028 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-2

www.grandasset.co.th

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 60-10028 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด																						
รายงานเลขที่	: 60-10028 (1) GL																					
ชื่อลูกค้า	: ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท																					
วัตถุประสงค์การประเมิน	: สาธารณะ																					
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าระยะเวลา 60 ปี คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 47,221.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 71 ไร่ 2 งาน 12.2 ตารางวา หรือเท่ากับ 28,612.2 ตารางวา ประเมินเฉพาะบางส่วน ตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง เนื้อที่ดิน 50 ไร่ 46.25 ตารางวา หรือเท่ากับ 20,046.25 ตารางวา บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลา 60 ปี โดยแบ่งที่ดินออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ ส่วนที่ 1 ที่ดิน เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 89.75 ตารางวา หรือเท่ากับ 689.75 ตารางวา ส่วนที่ 2 ที่ดิน เนื้อที่ 48 ไร่ 1 งาน 56.5 ตารางวา หรือเท่ากับ 19,356.5 ตารางวา• สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้ <table border="1"><thead><tr><th>ลำดับที่</th><th>รายละเอียด</th><th>พื้นที่ (ตรม.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>คลังสินค้าอาคาร เอ 1 และ เอ 2 เลขที่ 777/14 และ 777/15</td><td>8,927.00</td></tr><tr><td>2</td><td>คลังสินค้าอาคาร บี 1 และ บี 2 เลขที่ 7/11 และ 7/10</td><td>8,590.00</td></tr><tr><td>3</td><td>คลังสินค้า อาคาร ซี 1 และ ซี 2 เลขที่ 777/9 และ 777/8</td><td>7,140.00</td></tr><tr><td>4</td><td>คลังสินค้า อาคาร ดี 1 และ ดี 2 เลขที่ 777/7 และ 777/6</td><td>7,035.00</td></tr><tr><td>5</td><td>คลังสินค้า อาคาร อี 1 และ อี 2 เลขที่ 777/4 และ 777/5</td><td>15,725.00</td></tr><tr><td colspan="2">พื้นที่เช่าสุทธิ</td><td>47,221.00</td></tr></tbody></table> <p>พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย</p>	ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	1	คลังสินค้าอาคาร เอ 1 และ เอ 2 เลขที่ 777/14 และ 777/15	8,927.00	2	คลังสินค้าอาคาร บี 1 และ บี 2 เลขที่ 7/11 และ 7/10	8,590.00	3	คลังสินค้า อาคาร ซี 1 และ ซี 2 เลขที่ 777/9 และ 777/8	7,140.00	4	คลังสินค้า อาคาร ดี 1 และ ดี 2 เลขที่ 777/7 และ 777/6	7,035.00	5	คลังสินค้า อาคาร อี 1 และ อี 2 เลขที่ 777/4 และ 777/5	15,725.00	พื้นที่เช่าสุทธิ		47,221.00
ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)																				
1	คลังสินค้าอาคาร เอ 1 และ เอ 2 เลขที่ 777/14 และ 777/15	8,927.00																				
2	คลังสินค้าอาคาร บี 1 และ บี 2 เลขที่ 7/11 และ 7/10	8,590.00																				
3	คลังสินค้า อาคาร ซี 1 และ ซี 2 เลขที่ 777/9 และ 777/8	7,140.00																				
4	คลังสินค้า อาคาร ดี 1 และ ดี 2 เลขที่ 777/7 และ 777/6	7,035.00																				
5	คลังสินค้า อาคาร อี 1 และ อี 2 เลขที่ 777/4 และ 777/5	15,725.00																				
พื้นที่เช่าสุทธิ		47,221.00																				

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 60-10028 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ) : • สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 4 รายการ ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารโรงอาหาร เลขที่ 777/12	186.00
2	รั้วกำแพงสูง 2.00 เมตร รวมประตูเข้า-ออก ยาว	1,233.00 เมตร
3	ถนนและลานคอนกรีตรวม วางระบายน้ำ	14,641.00
4	ป้ายสูง 6.00 เมตร	1.00

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 777/4 - 12 และ 777/14 - 15 หมู่ที่ 7 โครงการ
"ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3"
ซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 (บางส่วน) และ 140154 จำนวนรวม 2
ฉบับ

ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าระยะเวลา 60 ปี

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็น
เกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ใน
การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 60-10028 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 มีนาคม 2560

มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า
ทรัพย์สิน ระยะเวลา 60 ปี
ณ วันที่ประเมินฯ : 1,230,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า
ทรัพย์สิน ระยะเวลา 60 ปี
ณ วันที่ทรัสต์เข้าลงทุน : 1,209,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้
แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.268

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายสมชาย บุบผาดาศ

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 2 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,099.56 ตารางเมตร

ตั้งอยู่เลขที่ 111/11, 111/12 และ 111/15 หมู่ที่ 11

ภายในโครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ถนนบางนา - ตราด กม.19"

ถนนเพชรตัด (ทล.34) ตำบลบางโจลง

อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 60-10029 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12

www.grandasset.co.th

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 60-10029 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายงานเลขที่ : 60-10029 (1) GL

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

วัตถุประสงค์การประเมิน : สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : • ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 2 หลัง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 694 และ 6415 ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน คงเหลือระยะเวลา 24.73 ปี และ ณ วันที่ทรัสต์เข้าลงทุน คงเหลือระยะเวลา 23.98 ปี มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,099.56 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	คลังสินค้าอาคาร ซี 1 และ ซี 2 เลขที่ 111/12 และ 111/11	7,504.56
2	คลังสินค้าอาคาร เอ็ม เลขที่ 111/15	6,595.00
พื้นที่เช่าสุทธิ		14,099.56

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 111/11, 111/12 และ 111/15 หมู่ที่ 11 ภายในโครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ถนนบางนา - ตราด กม.19" ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 60-10029 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 มีนาคม 2560

มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า : 282,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ประเมินฯ คงเหลือ
ระยะเวลา 24.73 ปี

มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า : 286,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ทรัสต์เข้าลงทุน
คงเหลือระยะเวลา 23.98 ปี

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้
แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)

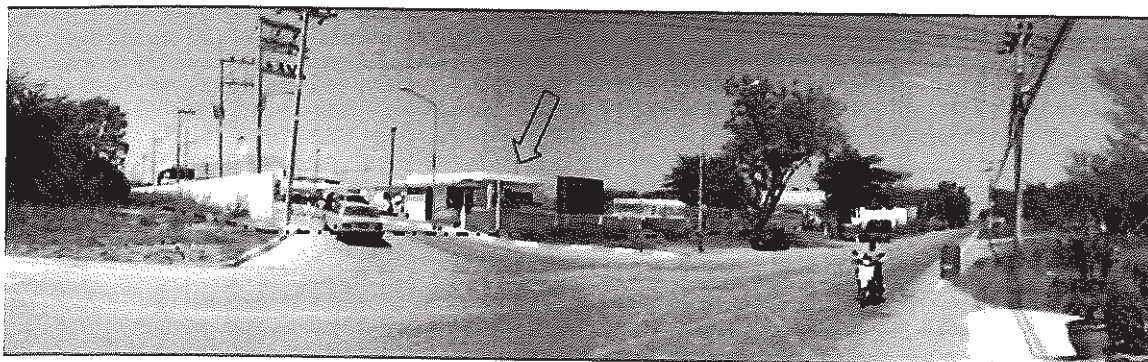
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.268

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายสมชาย บุปผาดาช

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

โรงงานห้องเย็นและสำนักงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 8,045.64 ตารางเมตร

ตั้งอยู่เลขที่ 35, 35/1 และ 35/2

ถนนเลียบคลองแก้ว ฝั่งตะวันตก (ปท.3028) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 2+700

ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

รายงานเลขที่ 60-10030 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-2

www.grandasset.co.th

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
 ตำบลวิเวกเอ เอ พรีเมียม โกทร

รายงานเลขที่ : 60-10030 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายงานเลขที่	: 60-10030 (1) GL
ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตำบลวิเวกเอ เอ พรีเมียม โกทร
วัตถุประสงค์การประเมิน	: สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นโรงงานห้องเย็นและสำนักงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 8,045.64 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ที่ดิน** ประกอบด้วย บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1346 มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 78 ไร่ 3 งาน 53.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 31,553.0 ตารางวา หักเนื้อที่ส่วนที่ยังไม่ได้พัฒนาและไม่พิจารณาประเมินมูลค่าตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง 66 ไร่ 1 งาน 02.5 ตารางวา หรือเท่ากับ 26,502.5 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ประเมินมูลค่า 12 ไร่ 2 งาน 50.5 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,050.5 ตารางวา

หมายเหตุ : เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น ซึ่งหากภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

- **สิ่งปลูกสร้าง** จำนวน 3 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารโรงงานห้องเย็นและสำนักงาน เลขที่ 35, 35/1	8,080.00
2	อาคารปรับปรุงสภาพน้ำชั้นเดียว	151.00
3	อาคารปั้มน้ำชั้นเดียว	102.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		8,333.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

- **สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** จำนวน 4 รายการ ประกอบด้วย 1) อาคารปั้มน้ำ เลขที่ 35/2 พื้นที่ 63.00 ตารางเมตร 2) โรงจอดรถ พื้นที่ 850.00 ตารางเมตร 3) ร้วกำแพงและประตูรั้ว มีความยาว 696.00 เมตร 4) ถนนและลานคอนกรีต (รวมทางระบายน้ำ) พื้นที่ 9,928.70 ตารางเมตร

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 60-10030 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่เลขที่ 35, 35/1 และ 35/2 ถนนเลียบบคลองแก้ว ฝั่งตะวันตก (ปท.3028) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 2+700 ตำบลลำลูกกา อำเภอ ลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 1346 (บางส่วน)
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ดับบลิวเอชเอเวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ดับบลิวเอชเอเวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2560
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินฯ	: 526,000,000 บาท (ห้าร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ทรัสต์เข้าลงทุน	: 534,000,000 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.268

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายพิเชษฐ์ ชาติชีพ

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

อาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 15,568.79 ตารางเมตร

ตั้งอยู่เลขที่ 7/471 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331)

ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

รายงานเลขที่ 60-10027 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12

www.grandasset.co.th

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 60-10027 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายงานเลขที่	: 60-10027 (1) GL															
ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท															
วัตถุประสงค์การประเมิน	: สาธารณะ															
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารโรงงานให้เช่า พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 15,568.79 ตารางเมตร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ มีเนื้อที่รวม 25 ไร่ 3 งาน 32.4 ตารางวา หรือเท่ากับ 10,332.4 ตารางวา• สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้ <table border="1"><thead><tr><th>ลำดับที่</th><th>รายละเอียด</th><th>พื้นที่ (ตรม.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>อาคารโรงงาน เลขที่ 7/471</td><td>13,897.50</td></tr><tr><td>2</td><td>อาคารเทรนนิ่ง และโรงอาหาร 2 ชั้น</td><td>1,482.90</td></tr><tr><td>3</td><td>อาคารเก็บของเสีย</td><td>567.00</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: right;">พื้นที่ใช้สอยรวม</td><td>15,947.40</td></tr></tbody></table> <p>พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย</p> <ul style="list-style-type: none">• สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 4 รายการ ประกอบด้วย 1) อาคารป้อมยาม จำนวน 1 หลัง 2) โรงจอดรถ 3) ถนน และลานคอนกรีต รวมทางระบายน้ำ 4) รั้วกำแพง และประตูรั้ว	ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)	1	อาคารโรงงาน เลขที่ 7/471	13,897.50	2	อาคารเทรนนิ่ง และโรงอาหาร 2 ชั้น	1,482.90	3	อาคารเก็บของเสีย	567.00	พื้นที่ใช้สอยรวม		15,947.40
ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)														
1	อาคารโรงงาน เลขที่ 7/471	13,897.50														
2	อาคารเทรนนิ่ง และโรงอาหาร 2 ชั้น	1,482.90														
3	อาคารเก็บของเสีย	567.00														
พื้นที่ใช้สอยรวม		15,947.40														
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่เลขที่ 7/471 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง															
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 34269 และ 39798															
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์															

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 60-10027 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2560
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็น เกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน	: 872,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ทรัสต์เข้าลงทุน	: 889,000,000 บาท (แปดร้อยแปดสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้
แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.268

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ

รายงานงบท่าไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**

**งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561**

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท คับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ
สิทธิการเช่าคับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม
พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 (“งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ”) ของ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าคับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ตามมาตรฐานงานให้
ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตาม
สถานการณ์สมมติ สถานการณ์สมมติที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตาม
สถานการณ์สมมติ

ความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทคับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตาม
สถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไร
ขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลที่จะนำเสนอ
ต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ และเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าคับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพดังกล่าว และภายหลังการแปลงสภาพ
กองทุนรวม กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการ
ต่างๆ ทั้งนี้ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมยังไม่เกิดขึ้นและกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไป
ยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตาม
สถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร
ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่างบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตาม
สถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี (ต่อ)

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 มีเพียงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สถานการณ์สมมติที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ความเห็น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่างบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ



ข้อจำกัดในการนำไปใช้

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ากับกองทรัสต์ และภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

อโนทัย สติกิจวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

30 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	ทรัสต์เงินเดิมภายใต้ กองทรัสต์ภายหลังรับ		ทรัสต์เงินเดิมภายใต้ กองทรัสต์ภายหลังรับ การแปลงสภาพเข้าร่วม กับกองทุนรวมและ เข้าลงทุนในทรัสต์เงิน เพิ่มเติมครั้งที่ 3	
	ทรัสต์เงินเดิม ภายใต้กองทรัสต์ ล้านบาท	การแปลงสภาพเข้า ร่วมกับกองทุนรวม ล้านบาท	ทรัสต์เงินเดิมภายใต้ กองทรัสต์ภายหลังรับ ล้านบาท	เข้าลงทุนในทรัสต์เงิน เพิ่มเติมครั้งที่ 3 ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	1,017.25	1,830.84	2,062.46
รายได้อื่น	2.2	1.03	2.57	2.57
รวมรายได้		1,018.28	1,833.41	2,065.03
ค่าเช่าที่ดิน	2.3	22.02	41.22	41.23
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.4	18.92	42.38	46.37
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		977.34	1,749.81	1,977.43
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร กองทรัสต์	2.5	62.17	120.89	131.95
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือ หน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย	2.6, 2.7	61.24	116.13	123.76
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.8	169.04	195.83	312.42
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		684.89	1,316.96	1,409.30
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระ เป็นเงินสดจริง		(13.27)	(9.35)	(30.06)
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง		4.16	7.75	7.75
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร จ่ายล่วงหน้า		35.94	41.62	66.43
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		711.72	1,356.98	1,453.42
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่าย ในการออก และเสนอขายหน่วย และการแปลงสภาพ		61.24	116.13	123.76
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		22.44	34.93	44.42
หักออก การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม		(1.35)	(1.35)	(1.35)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		794.05	1,506.69	1,620.25
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	2.9	97	97	97
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ ตอบแทนและเงินลดทุน		770.23	1,461.49	1,571.64

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	ทรัสต์เงินเดิมภายใต้ กองทรัสต์ภายหลังรับ		ทรัสต์เงินเดิมภายใต้ กองทรัสต์ภายหลังรับ	
	ทรัสต์เงินเดิม ภายใต้กองทรัสต์ ล้านบาท	การแปลงสภาพเข้า ร่วมกับกองทุนรวม ล้านบาท	การแปลงสภาพเข้า ร่วมกับกองทุนรวม ล้านบาท	ทรัสต์เงินเดิมภายใต้ กองทรัสต์ภายหลังรับ การแปลงสภาพเข้า ร่วมกับกองทุนรวมและ เข้าลงทุนในทรัสต์เงิน เพิ่มเติมครั้งที่ 3 ล้านบาท
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน				
- ประโยชน์ตอบแทน	684.90	1,316.96		1,409.30
- เงินลดทุน	85.33	144.53		162.34
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	770.23	1,461.49		1,571.64
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	2.10	972.14	1,963.98	1,963.98
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)				
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.70	0.67		0.72
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.09	0.07		0.08
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.74		0.80
ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการค้ำของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง² (บาท)				
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.53	0.53		0.56
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.09	0.07		0.08
- เงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.17	0.14		0.16
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.74		0.80

- จำนวนหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการรับแปลงสภาพเข้าร่วมกับกองทุนรวมคำนวณโดยอ้างอิงจากอัตราส่วนการแปลงสภาพ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ ซึ่งถูกกำหนดโดยผู้จัดการกองทุนรวม และผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่ราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัสต์เงินเดิมของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) ทรัสต์เงินที่รับโอนจากกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ได้แก่ โครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) และ ทรัสต์เงินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าถึงงวดลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการค้ำของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการค้ำของเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์เงินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ WHART”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2560 นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ในการประกอบการพิจารณาเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทฟอร์เมอร์แอนด์แอสเส็ทส์ ฟินด์ (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม WHAPP”) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“การแปลงสภาพ”) และรับโอนอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม และทำการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 3,811 ล้านบาท เพื่อการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 4 โครงการ ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“เจ้าของอสังหาริมทรัพย์”) ดังนั้นจึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์ และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา จำนวน 8 โครงการ

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวม ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์จำนวน 14 โครงการ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์ และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา จำนวน 4 โครงการ

วัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าบิวดิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ต่อส่วนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

1 ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายละเอียด โดยสรุปของทรัพย์สินเดิมขององค์กรที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน	รูปแบบการลงทุน ที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		พื้นที่รับประกันการมีผู้เช่า (ตารางเมตร)
				มีสัญญาเช่า	อยู่ระหว่างหาผู้เช่า	
ทรัพย์สินเดิมขององค์กรที่						
1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA อาคารระยะ Phase 1 และ Phase 2	35 ไร่	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	30,752.97	4,340.00	4,340.00
2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 7 แห่ง - พื้นที่เช่าส่วนหลังคา 23,976.30 ตร.ม.	67,841.79	4,337.69	-
3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	65 ไร่ 21.9 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 3 หลัง - พื้นที่เช่าส่วนหลังคา 50,641.04 ตร.ม.	59,835.00	-	-
4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ขัณฑหารพิจิตร กม.4)	81 ไร่ 15.9 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 5 หลัง - พื้นที่เช่าส่วนหลังคา 68,384.20 ตร.ม.	33,030.55	47,715.00	6,724.00
5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	69 ไร่ 16 ตารางวา	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 5 หลัง - พื้นที่เช่าส่วนหลังคา 26,472.05 ตร.ม.	12,368.00	48,814.00	-
6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	34 ไร่ 3 งาน 12 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 3 หลัง	15,879.00	17,107.00	17,107.00
7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ขัณฑหารพิจิตร กม.5)	66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 8 หลัง - พื้นที่เช่าส่วนหลังคา 50,143.60 ตร.ม.	43,933.25	18,152.00	1,616.00
8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 8 หลัง - พื้นที่เช่าส่วนหลังคา 59,986.30 ตร.ม.	86,713.00	9,747.00	-
รวมทรัพย์สินเดิมขององค์กรที่				350,373.56	150,212.69	29,787.00
ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์รวม						
1) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ 2	30 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 หลัง	25,488.00	-	-

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับเบิลวอลเชอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

โครงการ	เนื้อที่ดิน	รูปแบบการลงทุน ที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		พื้นที่รับประกันการมีผู้เช่า (ตารางเมตร)
				มีผู้เช่า	อยู่ระหว่างหาผู้เช่า	
2) โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิม Primus)	29 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	14,320.80	-	-
3) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer และ DKSH 3M	83 ไร่ 81 ตารางวา	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 3 หลัง	63,827.44	-	-
4) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน	30 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 1 หลัง - อาคารที่พักพนักงานขับรถ 1 หลัง - อาคารเก็บวัสดุและอุปกรณ์ 1 หลัง	36,000.00	-	-
5) โครงการอาคารโรงงาน Ducadi	10 ไร่ 52.7 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 1 หลัง - ป้อมยาม 1 หลัง	7,450.00	-	-
6) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare	47 ไร่ 66.0 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 12 หลัง - อาคารโรงอาหาร 1 หลัง - อาคารที่พักพนักงานขับรถ 1 หลัง - ป้อมยาม 1 หลัง	52,706.84	-	-
7) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 3	16 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 1 หลัง - อาคารสำนักงาน 1 หลัง - อาคารเก็บวัสดุอันตราย 1 หลัง	16,822.44	-	-
8) โครงการ WEA Mega Logistics Center (ถนนพหลโยธิน-ตราด กม.19) ยกระดับอาคาร C และ M	71 ไร่ 5.5 ตารางวา	สิทธิการเช่าช่วง ที่ดิน	- อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน 12 หลัง - สานออกครบรูปทุก	59,321.39 ²	-	-
9) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2	48 ไร่ 26.5 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง - อาคารโรงงาน 1 หลัง	55,372.40	-	-
10) โครงการ Ducadi Phase 2	17 ไร่ 1 งาน 0.7 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงาน 1 หลัง	12,835.00	-	-
11) โครงการ DKSH 3M Phase 2	7 ไร่ 3 งาน 30.89 ตารางวา	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้า 1 หลัง	9,195.00	-	-
12) โครงการ WEA Mega Logistics (พหลโยธิน อนุบุรี)	39 ไร่ 18 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารคลังสินค้า 4 หลัง	26,829.00	11,736.00	-
13) ระบบปรับอาคารโครงการ Healthcare	-	กรรมสิทธิ์	- ระบบปรับอาคารโครงการ Healthcare โดยมีพื้นที่ ใช้ต่อสุทธิ 7,800 ตร.ม.	มีข้อมูลบริการ		-

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับลิอวเฮอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

โครงการ	เนื้อที่ที่ดิน	รูปแบบการลงทุน ที่ดิน	รูปแบบการลงทุนอาคารดังลูกครึ่ง	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)		พื้นที่ที่ประกันการมีผู้เช่า (ตารางเมตร)
				มีสัญญาเช่า	อยู่ระหว่างมีผู้เช่า	
1.4) โครงการ DSG Phase 3	-	กรรมสิทธิ์	- ส่วนต่อเติม DSG Phase 1 และ Phase 2 โดยมีพื้นที่ใช้สอยสุทธิ 968.84 ตร.ม.	มีสัญญาบริการ	-	-
รวมทรัพย์สินเดิมของลงทุนรวม	423 ไร่ 3 งาน 75.6 ตารางวา			380,168.31	11,736.00	-
ทรัพย์สินที่ก่อสร้างที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3						
1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สหภาพพิจิตร กม.3)	50 ไร่ 46.25 ตารางวา	สิทธิการเช่า	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 5 หลัง	36,023.00	11,198.00	11,198.00
2) โครงการ Ornsada Aerospace Factory Rayong	2.5 ไร่ 3 งาน 32.40 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 1 หลัง	15,568.79	-	-
3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	12 ไร่ 2 งาน 50.50 ตารางวา	กรรมสิทธิ์	- อาคารโรงงานและห้องเย็นและสำนักงาน 1 หลัง	12,169.64	-	-
4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.19) เฉพาะอาคาร C และ M	-	-	- อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 หลัง	12,351.00	1,748.56	1,748.56
รวมทรัพย์สินที่ก่อสร้างที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	88 ไร่ 2 งาน 29.15 ตารางวา			76,112.43	12,946.56	12,946.56

1 รายละเอียดพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและบริการและหนี้สินแสดงจดแจ้งงานการเช่าพื้นที่ (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) ที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งไม่รวมเงื่อนไขในการต่อสัญญาในแต่ละสัญญาเช่าและบริการ ทั้งนี้ พื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและบริการจะหมดอายุภายหลังจากวันที่จัดทำประมาณการนั้น ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทุนรวม และผู้เช่าของทรัสต์มีเอโกได้สิ้นสุดสัญญา ค้างนั้น ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 อาจมีพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าและพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างจัดทำผู้เช่าแตกต่างไปจากนี้ได้

2 รวมพื้นที่เช่าภายนอกอาคารบริเวณหน้าอาคาร C 2 ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)

3 สำหรับสินทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics Center สหภาพพิจิตร กม.3 ทางบริษัท คับบลิมเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว บริษัท คับบลิมเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้กำนันแก่ของทรัสต์ในสิทธิการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนครั้งแรก 30 ปี และมีการกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ วันที่ 30 นับจากวันที่เข้าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2590

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนรวม และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 ทรัสต์สินเดิมาภายใต้กองทรัสต์

กองทรัสต์จะไม่มีการรับการแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวม และไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์

กรณีที่ 2 ทรัสต์สินภายใต้กองทรัสต์ภายหลังกองทุนรวมแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทรัสต์

กองทรัสต์ มีการรับการแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวม โดยคาดการณ์ว่าการแปลงสภาพดังกล่าวจะเกิดขึ้นในวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 โดยในวันดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนรวม จะดำเนินการโอนทรัสต์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ โดยภายหลังจากการโอนทรัสต์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์ เสร็จสิ้นแล้ว ผู้จัดการกองทุนรวม จะดำเนินการเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชี โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่กองทุนรวม ได้มาจากการโอนทรัสต์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ภายหลังรับการแปลงสภาพเข้ารวมกับทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวม

กรณีที่ 3 ทรัสต์สินภายใต้กองทรัสต์ภายหลังกองทุนรวมแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทรัสต์ และเข้าลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3

กองทรัสต์ มีการรับการแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวม ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในสมมติฐานกรณีที่ 2 และได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยคาดการณ์ว่าการแปลงสภาพและการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีสมมติฐานแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนทรัสต์สินเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 3,811 ล้านบาท โดยใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ค้ำประกัน และเงินประกันค่าเช่าจำนวนไม่เกิน 250 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัสต์สินรวมของกองทรัสต์ ภายหลังการแปลงสภาพและลงทุนเพิ่มเติมในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ในโครงการจำนวน 4 โครงการ ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 1

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ภายหลังรับการแปลงสภาพเข้าร่วมกับทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวม และทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

2.1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารคลังสินค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้ตามวิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการและหนังสือแสดงเจตจำนงการเช่าพื้นที่ระหว่างผู้เช่ากับกองทรัสต์ หรือกองทุนรวม และระหว่างผู้เช่ากับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและหลังคาอาคารสินค้าในปัจจุบัน ที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2560 และสมมติฐานการปล่อยเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัสต์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัสต์สิน ในช่วงการประมาณการตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินอิสระ โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ ในช่วงการประมาณการในอัตราร้อยละ 88 ถึง 90 สำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา

ทั้งนี้ พื้นที่เช่าบางส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 โครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) โครงการ WHA Mega Logistic Center (สระบุรี) และโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ซึ่งอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่า 4,340 ตารางเมตรของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ในอัตราค่าเช่าและบริการ 165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่เช่า 6,724 ตารางเมตรของโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) ในอัตราค่าเช่าและบริการ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่เช่า 17,107 ตารางเมตรของโครงการ WHA Mega Logistic Center (สระบุรี) ในอัตราค่าเช่าและบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับพื้นที่เช่า 1,616 ตารางเมตรของโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ในอัตราค่าเช่าและบริการ 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปีตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในแต่ละโครงการ สามารถจัดหาผู้เช่าได้ในระยะเวลาอย่างน้อยกว่าหรือเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว ไม่ต่ำกว่าอัตราดังกล่าว โดยในกรณีที่มิใช่ผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างนั้นในอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิเวอชเชอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

2.1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารคลังสินค้า (ต่อ)

นอกจากนี้ บริษัท คัมบลิเวอชเชอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่า 11,198 ตารางเมตรของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับพื้นที่เช่า 1,748.56 ตารางเมตร ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.19) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งในสัญญาระบุว่าหากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาบริการก่อนครบอายุสัญญาดังกล่าวสิ้นสุด ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน

2.1.2 รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้ารับรู้ตามวิธีอัตราเส้นตรงโดยอ้างอิงจากค่าเช่าตามสัญญาเช่า และสัญญากระทำกรที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำกับกองทรัสต์ โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 และมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นเวลา 15 ปีสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) และ 25 ปีสำหรับโครงการอื่นๆ จากวันที่เข้าลงทุนในแต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาเดิมภายใต้กองทรัสต์

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) มีพื้นที่หลังคา 23,976.30 ตารางเมตร
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) มีพื้นที่หลังคา 50,641.04 ตารางเมตร
3. โครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) มีพื้นที่หลังคา 68,384.20 ตารางเมตร
4. โครงการ WHA Mega Logistic Center (วังน้อย 61) มีพื้นที่หลังคา 26,472.05 ตารางเมตร
5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5) มีพื้นที่หลังคา 50,143.60 ตารางเมตร
6. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) มีพื้นที่หลังคา 59,986.30 ตารางเมตร

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) มีพื้นที่หลังคา 37,303.80 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.2 รายได้อื่น

2.2.1 ดอกเบี้ยรับ

กองทรัสต์ จะมีดอกเบี้ยรับจาก 2 แหล่ง ได้แก่

- 1) เงินฝากจากค่าเช่าและค่าบริการจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างและคำนวณ โดยใช้สมมติฐานอัตราร้อยละ 0.046 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ
- 2) เงินมัดจำรับจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างและคำนวณ โดยใช้สมมติฐานอัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี

2.3 ค่าเช่าที่ดิน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน

2.4 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ และกองทุนรวม โดยเรียกเก็บเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ หรือกองทุนรวม กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด) ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ หรือกองทุนรวม โดยอ้างอิงจากของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ และกองทุนรวม มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.5 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ ทั้งนี้อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ¹
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ ทั้งนี้อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ¹
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

- ¹ ทั้งนี้ ราคาทุนของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปในภายหลัง และราคาทุนของทรัพย์สินหลักประเภทสิทธิการเช่าที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น และไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงินและ/หรือเงินฝากสถาบันการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย มาจากค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและ/หรือหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

2.7 ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

2.8 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เกิดจากการกู้ยืมเงินตามรายละเอียดในตารางด้านล่างนี้

	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2	กรณีที่ 3
จำนวนเงินกู้ระยะยาว ที่คาดการณ์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560	3,969 ล้านบาท	ไม่เกิน 4,690 ล้านบาท	ไม่เกิน 7,780 ล้านบาท
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตรา MLR หักร้อยละ 1.5 ต่อปี		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.9 ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และสำหรับอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการแปลงสภาพในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 97 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด การชำระคืนเงินค้ำประกันและกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนจริงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

2.10 จำนวนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์

	ทรัสต์สินเดิมภายใต้กองทรัสต์	ทรัสต์สินเดิมภายใต้กองทุนรวม	ทรัสต์สินเดิมภายใต้กองทรัสต์ภายใต้รับการแปลงสภาพเข้ารวมรวมกับกองทุนรวมรวมกับกองทุนรวม	ทรัสต์สินเดิมภายใต้กองทรัสต์ภายใต้รับการแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวม และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
จำนวนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	972.14	939.06	1,963.98	1,963.98

จำนวนหน่วยทรัสต์หลังรับการแปลงสภาพจะมีจำนวน 1,963.98 ล้านหน่วย ซึ่งเป็นผลรวมของหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ จำนวน 972.14 ล้านหน่วย และหน่วยทรัสต์ที่มาจากการออกหน่วยทรัสต์เพื่อแลกกับทรัสต์สินและภาระของกองทุนรวม จำนวน 991.84 ล้านหน่วย โดยไม่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยในการคำนวณดังกล่าว คำนวณจากอัตราส่วนการแปลงสภาพ 1 หน่วยลงทุนกองทุนรวม ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (Swap Ratio) ซึ่งเป็นอัตราส่วนการแปลงสภาพที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.11 มาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี กงทรีสต์ และกองทุนรวม คาดว่ามาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาที่จัดทำประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติข้างต้นอย่างเป็นทางการ

2.12 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- 2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- 3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- 4) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures) ในระหว่างปีประมาณการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 6) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 7) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กงทรีสต์ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- 8) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าระดับลิเวอเรจ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีมีการคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งโดยทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน กองทรัสต์ และกองทุนรวม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ถู้อตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุด ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2560 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญได้แก่ อัตราการค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) (ต่อ)

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตรากาปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ในช่วงการประมาณการตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ระหว่างปีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 แสดงได้ดังนี้

กรณีที่ 1 ทรัพย์สินเดิมภายใต้กองทรัสต์

	ต่ำกว่ากรณี ฐานร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณี ฐานร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	682.91	684.90	686.87
- เงินลดทุน	85.34	85.33	85.33
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	<u>768.25</u>	<u>770.23</u>	<u>772.20</u>
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.70	0.70	0.71
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.09	0.09	0.08
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	<u>0.79</u>	<u>0.79</u>	<u>0.79</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) (ต่อ)

กรณีที่ 2 ทรัสต์สินเดิมาภายใต้กองทรัสต์ภายหลังรับการแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวม

	ต่ำกว่ากรณี ฐานร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณี ฐานร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	1,313.78	1,316.96	1,320.15
- เงินลดทุน	144.67	144.53	144.38
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	1,458.45	1,461.49	1,464.53
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.67	0.67	0.68
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.07	0.07	0.07
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.74	0.74	0.75

กรณีที่ 3 ทรัสต์สินเดิมาภายใต้กองทรัสต์ภายหลังรับการแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวมและทรัสต์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติม
ครั้งที่ 3

	ต่ำกว่ากรณี ฐานร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณี ฐานร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	1,406.08	1,409.30	1,412.52
- เงินลดทุน	162.36	162.34	162.34
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	1,568.44	1,571.64	1,574.86
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.72	0.72	0.72
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.08	0.08	0.08
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.80	0.80	0.80

ทั้งนี้ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
 ที่กองทรัสต์และกองทุนรวมลงทุน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตรา
 ดังกล่าวหรือไม่

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณัสมมติมีดังนี้

5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณัสมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณัสมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณัสมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณัสมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณัสมมติ แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณัสมมติ จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ค่าเช่าที่ดินรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

5.3 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา
ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่
ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินต่ำสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่
มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไร
หรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่
ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์
ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ใน
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF และมติอนุมัติการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทุนจะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF ทั้งนี้ ตามประกาศที่ ทจ. 34/2559 และ ทจ. 49/2555 โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน และภายหลังจากผู้จัดการกองทุนได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัพย์สินที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุน และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุนทรัพย์สินที่รองรับการแปลงสภาพ และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของคำดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัพย์สินของสำนักงาน ก.ล.ต.) ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้จัดการกองทุนจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพ จะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม ครึ่งหลังสุด โดยผู้จัดการกองทุนคาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพ ประมาณเดือนกรกฎาคม 2560 เพื่อให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับเกี่ยวกับวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัพย์สินที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และ การชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
2)	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART (Book Closing for Swap)	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
3)	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF (ขอ SP)	ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
4)	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF (สิ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเปิดสมุดทะเบียนเพื่อรองรับการกองทุนรวม WHAPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5)	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for Swap)	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 14 วัน โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์คาดว่าวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นประมาณเดือนธันวาคม 2560
6)	ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุนทรัสต์ ด้วยวิธีการกีดกันในทางทรัพย์สินของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่ทรัสต์	โดยไม่ชักช้า โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการแปลงสภาพประมาณกลางเดือนธันวาคม 2560

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
7)	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม WHAPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวม WHAPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
8)	ผู้จัดการกองทุนจะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพให้แก่กองทุนรวม WHAPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทุน WHART เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทุน WHART ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนจะต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ	-
9)	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม WHAPF	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560)
10)	ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการ	ภายในวันที่มีการนัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทุน WHART โดยไม่ชักช้า

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
	<p>สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารที่มีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	
11)	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทผู้จัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Delist)	-
12)	ผู้จัดการทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุน WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	-
13)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 1) ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม WHAPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
14)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ

หมายเหตุ เป็นระยะเวลาประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพของสำนักงาน ก.ล.ต. และอาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากกลุ่มบริษัท ดับบลิว.เอช.เอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART รับผิดชอบต่อหนี้สินมาจากกองทุนรวม WHAPF ซึ่งไม่ว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเกิดขึ้นพร้อมกันในวันเดียวกันหรือภายหลังการแปลงสภาพก็ตาม จะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและขั้นตอนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1) ถึง 14) นี้ เนื่องจากเป็นลงทุนจากการใช้เงินกู้ยืมจากผู้มีอำนาจออกหน่วยทรัสต์จากกองทุนแต่อย่างใด

ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทุนทรัสต์ WHART จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART เดิม ดังนี้

1. การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ให้แก่กองทุนรวม WHAPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF โดยกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ทั้งนี้ จากอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม WHAPF จะมีจำนวน 991,835,172 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ WHART จำนวน 972,142,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,963,977,172 หน่วย คิดเป็นผลกระทบสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 50.50 ทั้งนี้ การออกหน่วยดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ร่วมด้วย หรืออาจถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ในจำนวนที่ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการมีอัตราส่วนต่ำลง

2. ผลกระทบจากการบันทึกบัญชีของกองทุนทรัสต์ WHART ในเรื่องมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF

ภายหลังการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF จะถูกบันทึกบัญชีเข้ารวมกับงบการเงินของกองทุนทรัสต์ WHART ตามมาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สิน โดยจะบันทึกมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่รับโอนจากการเข้าทำรายการเท่ากับมูลค่าสิ่งตอบแทน อันประกอบด้วยหน่วยทรัสต์ที่กองทุนทรัสต์ WHART ชำระให้แก่กองทุนรวม WHAPF

ดังนั้น จากการบันทึกบัญชีของกองทุนทรัสต์ WHART จะมีผลกระทบกับรายการในงบแสดงฐานะการเงินของกองทุนทรัสต์ WHART กล่าวคือ มีรายการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มขึ้น ภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับโอนภาระ และทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจากการออกหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการ หากแต่จะไม่มีผลกระทบจากการบันทึกค่าความนิยม (Goodwill) หรือ ความนิยมติดลบ (Negative goodwill) และจะไม่มีผลกระทบกับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทุนทรัสต์ WHART จากการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายใต้กองทุนทรัสต์ WHART รวมถึงทรัพย์สินหลักที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF จะถูกประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระ ตามเกณฑ์ของสำนักงาน

ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องมีการตรวจสอบ/สอบทานมูลค่าประจำปี จึงอาจส่งผลให้เกิดผลกำไรหรือขาดทุนจากการประเมิน (กล่าวคือ ผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน) เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่บันทึกบัญชีภายหลังการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยในกรณีที่เกิดผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน จะบันทึกเป็นกำไรสะสมในส่วนของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในขณะที่หากเกิดผลขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน รายการดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดของกองทรัสต์ลดลง ซึ่งอาจทำให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรูปเงินปันผลได้ลดลงหากมีกำไรสะสมไม่เพียงพอ และทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากผลขาดทุนทางบัญชีดังกล่าว โดยหากกองทรัสต์มีกำไรสะสมไม่เพียงพอในการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากค่าใช้จ่ายทางบัญชีดังกล่าว อาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องดำเนินการลดทุนโดยวิธีการลดมูลค่าที่ตราไว้เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ไปรวมกับกองทรัสต์ WHART มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการ (บาท) ¹
ค่าใช้จ่ายทั่วไป	
1. ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ	40,000,000
2. ค่าจัดประชุมสื่อความก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (Pre-EGM)	30,000
3. ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (EGM)	800,000
4. ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (EGM)	200,000
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ	
1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF ไปรวมกับกองทรัสต์ WHART	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ²
2. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF ไปรวมกับกองทรัสต์ WHART	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ²
3. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF ไปรวมกับกองทรัสต์ WHART	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ²
4. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม WHAPF สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF ไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART	ได้รับยกเว้น จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ²
5. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม WHAPF ไปรวมกับกองทรัสต์ WHART	ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ไม่เกิน 100,000 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ³ ต่อหนึ่งนิติกรรม
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
1. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่มี
2. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี ⁴

หมายเหตุ: ¹ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2560 โดยยังไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (Out-of-Pocket) และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้อง

แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมดังกล่าว ปรากฏตามรายงานงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 และได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

- ^{/2} ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 635) พ.ศ. 2560 สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560
- ^{/3} ได้รับยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงที่ให้ไว้ ณ วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) โดยมีสาระสำคัญ คือ การกำหนดเพิ่มเติมกรณีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท
- ^{/4} ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง อัตราค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2559

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กรณีการรองรับการแปลงสภาพ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอ ฟรีเมียม แพลทอริแอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ เป็นกองทรัสต์
โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ ฟรีเมียม โกรท
เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
กรณีการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ระดับลิฟต์เอ พรีเมียม แพลทอว์ร์แลนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ เป็นกองทรัสต์
โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าระดับลิฟต์เอ พรีเมียม โกรท
เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ของ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าระดับลิฟต์เอ พรีเมียม โกรท

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าระดับลิฟต์เอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย



บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด

14 มิถุนายน 2560

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	8
ส่วนที่ 1	
การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ เป็นกองทรัสต์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ	33
ส่วนที่ 2	
การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ เป็นกองทรัสต์ และการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์	74
ส่วนที่ 3	
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	133
เอกสารแนบ 1	
ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	141
เอกสารแนบ 2	
ข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	172
เอกสารแนบ 3	
สรุปข้อมูลทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่ง WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน และสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	203

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

คำย่อ	ชื่อเต็ม
WHART หรือ กองทรัสต์ WHART	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท
WHAPF หรือ กองทุนรวม WHAPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์
WHA หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ตึบบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
WHA VH	บริษัท ตึบบลิวเฮชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
WAA	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด
กลุ่ม WHA	บริษัท ตึบบลิวเฮชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
WHAREM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ตึบบลิวเฮชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
KASSET หรือ ทรัสต์ หรือ บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
GRAND	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
SEAI	บริษัท เซ้าทีอีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
BKKPA	บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศ สร.26/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)
ประกาศ ทจ. 34/2559	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ประกาศ ทจ. 49/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ข้อบังคับ บจ/ร 29-00	ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00)
ข้อบังคับ บจ/ป 22-01	ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01)

ทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2
--	--

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

คำย่อ	ชื่อเต็ม
โครงการ WHA บางนาตราด กม.18	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center บางนาตราด กม.18
โครงการ WHA บางนาตราด กม. 23	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center ถนนบางนาตราด ก.ม. 23
โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 4
โครงการ WHA วังน้อย	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61
โครงการ WHA สระบุรี	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี
โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร ก.ม. 5
โครงการ WHA ลาดกระบัง	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง
ทรัพย์สินของ WHAPF	
โครงการ Kao1 และ Kao 2	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ Kao1 และ Kao 2
โครงการ Triumph	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ Triumph
โครงการ DKSH Consumer	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ DKSH Consumer
โครงการ DKSH 3M	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ DKSH 3M
โครงการ DKSH บางปะอิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ DKSH บางปะอิน
โครงการ Ducati Phase 1	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ Ducati Phase 1
โครงการ Healthcare	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ Healthcare
โครงการ Kao 3	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ Kao 3

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

คำย่อ	ชื่อเต็ม
โครงการ WHA บางนาตราด กม.19	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center ถนนบางนาตราด กม. 19
โครงการ DSG Phase 1 - 2	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2
โครงการ Ducati Phase 2	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ Ducati Phase 2
โครงการ DKSH 3M Phase 2	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ DKSH 3M Phase 2
โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)
ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare	กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศ ซึ่งติดตั้งในอาคารศูนย์กระจายสินค้าในโครงการ Healthcare
โครงการ DSG Phase 3	กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงและทรัพย์สินอื่นภายในโครงการ DSG Phase 1 – 2
ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน	
โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 3
โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน (อาคาร C และอาคาร M) ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center ถนนบางนาตราด กม. 19 (ไม่รวมสิทธิการเช่าในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคาร C และ M ซึ่งเป็นทรัพย์สินของ WHAPF ในปัจจุบัน)
โครงการ WHA ลำลูกกา	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center ลำลูกกา ปทุมธานี
โครงการ Omada	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของโครงการ Omada

14 มิถุนายน 2560

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แควร์เฮาส์ ฟันด์ เป็นกองทรัสต์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ดบลิเวอเชอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”) ได้ส่งหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ” หรือ “บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอเชอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แควร์เฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF” หรือ “กองทุนรวม WHAPF”) แสดงความประสงค์ที่จะให้ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของ WHAPF โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของ WHART ในการดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ WHAPF ใช้วิธีการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพดังกล่าว (“การแปลงสภาพ WHAPF”) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) การดำเนินการตามนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอดังกล่าว จะเป็นผลให้ WHAPF รวมเข้ากับ WHART นอกจากนี้หลังการแปลงสภาพ WHAPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้

1. สำหรับหนี้ของ WHAPF ที่มีอยู่กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) อันเป็นส่วนหนึ่งของภาระของ WHAPF ที่โอนให้แก่ WHART นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวทันทีหลังจาก WHART รับโอนหนี้ดังกล่าว และนำทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนให้ WHART ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก WHAPF ไปลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มบริษัท ดบลิเวอเชอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ทั้งนี้ เงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจะประกอบไปด้วย
 - (1) เงินกู้ยืม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะอยู่ในสัญญาฉบับเดียวกันกับที่ WHART จะกู้ยืมเพื่อชำระหนี้ตามข้อ 1 และจะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น
 - 1) จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
 - 2) สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- 3) สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
 - 4) สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
- (2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งได้รับโอนจากบริษัทในกลุ่ม WHA และของทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 จึงได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เข้าไปรวมกับ WHART และเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ WHART ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา
2. พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF การกู้ยืมเงินของ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART
 - 2.1. พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์
 - 2.2. พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 2.3. พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของ WHAPF ที่โอนให้แก่ WHART จากการแปลงสภาพ WHAPF
3. พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เข้ารวมกับ WHART
4. พิจารณานุมัติข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
5. พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจาก WHART WHAREM WHAPF และ WHA ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลในการที่ WHART จะมีการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ความเป็นธรรมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน WHAPF กับหน่วยทรัสต์ของ WHART และเงื่อนไขการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF รวมทั้งให้ความเห็นเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF (ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA) การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหาร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

อสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART และข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน เพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้เห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเอกสารดังนี้

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2559 (แบบ 56-REIT) และรายงานประจำปี 2559 ของ WHART
- รายงานประจำปีสำหรับปีสิ้นสุดเดือนกรกฎาคม 2559 ของ WHAPF
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนครั้งแรก การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 – ครั้งที่ 2
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน WHAPF สำหรับการลงทุนครั้งแรก และการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 – ครั้งที่ 4
- งบการเงินของ WHART สำหรับปี 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 - 31 ธันวาคม 2557) งบการเงินสำหรับปี 2558 – 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต
- งบการเงินของ WHAPF สำหรับปี 2557 – 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต
- ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 (วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 ของ WHART และ WHAPF ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต
- สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHART WHAPF และกลุ่ม WHA ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAREM บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHART WHAREM WHAPF บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และ WHA มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของ WHART WHAREM WHAPF และ WHA
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของ WHART WHAREM WHAPF และ WHA ที่ทำกับผู้สัญญาฯ ยังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และ WHA รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และ WHA ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้องและ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรที่จะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการต่างๆ ของ WHART โดยมีรายละเอียดดังนี้

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น โดยหลักเกณฑ์ในการลงทุนของ WHART คือ มุ่งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดย WHART จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม เช่น การให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น ซึ่งในปัจจุบัน WHART ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าต่างๆ ดังนี้

สรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนครั้งแรก		
1	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35 – 0 – 0.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 35,092.97 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพฯ
2	โครงการ WHA บางนา ตราด กม.18 <ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 74 – 2 – 67.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 72,179.48 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 23,976.30 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ
3	โครงการ WHA บางนา ตราด กม. 23 <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 65 – 0 – 21.9 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 59,835.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,641.04 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ
ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 1		
4	โครงการ WHA ชลหาร พิจิตร กม.4 ¹ <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 81 – 0 – 15.9 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 68,384.20 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ
5	โครงการ WHA วังน้อย <ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 69 – 0 – 16.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 30 เมษายน 2585 กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,182.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 26,472.05 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลไพรน้อย อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
6	โครงการ WHA สระบุรี <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 34 – 3 – 12.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

¹ ปัจจุบัน ทางเข้าออกของโครงการใช้ถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบึงสุวรรณภูมิซึ่งเชื่อมต่อสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) และถนนเทพารักษ์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268) ถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำเป็นถนนที่อยู่ภายใต้การดูแลของกรมชลประทานภายใต้พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485 โดย WHA ได้รับอนุญาตจากกรมชลประทานให้ก่อสร้างถนน และเชื่อมทางถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบึงสุวรรณภูมิในเขตที่ดินชลประทานเพื่อเชื่อมต่อสู่ทางหลวงดังกล่าว แม้จะได้มีการเปลี่ยนตัวผู้รับอนุญาตจาก WHA เป็น WHART อย่างไรก็ตาม WHART ยังอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กรมชลประทานจะมีสิทธิในการไม่อนุญาตหรือจำกัดถนนเลียบริมโครงการระบายน้ำบริเวณสนามบึงสุวรรณภูมิ ซึ่งเชื่อมต่อทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เข้าลงทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	
ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 2			
7	โครงการ WHA ซลหาร พิจิตร กม. 5	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 66 – 2 – 85.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 มีนาคม 2586 กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 62,105.25 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,143.60 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,378.90 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ
8	โครงการ WHA ลาดกระบัง	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด เนื้อที่รวม 99 – 1 – 51.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 59,986.30 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	แขวงคลองสามประเวศ เขต ลาดกระบัง กรุงเทพฯ

หมายเหตุ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินของ WHART และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHART ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระปรากฏในเอกสารแนบ 1 ข้อ 1.3) ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ให้ WHART มีรายได้จากการจัดจำหน่ายประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบันดังที่ปรากฏในตารางข้างต้น ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดจำหน่ายประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ด้วยเหตุนี้ WHAREM ได้ส่งหนังสือถึงบริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF แสดงความประสงค์ที่จะให้ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของ WHAPF โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของ WHART ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการ WHART จะมีขนาดกองทรัสต์ที่ใหญ่ขึ้น ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้แก่ทั้งผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ WHART และผู้ถือหุ้นลงทุนของ WHAPF ที่จะเปลี่ยนไปเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ภายหลังการแปลงสภาพ โดยการรวมทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และ WHART จะเป็นการเพิ่มโอกาสให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบของ WHART เติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้นในอนาคต อีกทั้ง เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายในด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน รูปแบบการลงทุนในทรัพย์สิน ลักษณะธุรกิจของผู้เช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ WHAPF ใช้วิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ.34/2559”) นอกจากนี้ หลังจากที่ WHAPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้

1. สำหรับหนี้ของ WHAPF ที่มีอยู่กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) อันเป็นส่วนหนึ่งของภาระของ WHAPF ที่โอนให้แก่ WHART นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เพื่อชำระหนี้ดังกล่าวทันทีหลังจาก WHART รับโอนหนี้ดังกล่าว และนำทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว

2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนให้ WHART ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก WHAPF ไปลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทในกลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทันที (อันได้แก่ ทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด (“กลุ่ม WHA”)) รวมจำนวน 4 รายการ มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจะประกอบไปด้วย

(1) เงินกู้ยืม ซึ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะอยู่ในสัญญาฉบับเดียวกันกับที่ WHART จะกู้ยืมเพื่อชำระหนี้ตามข้อ 1. และจะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น

- จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
- สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
- สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
- สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF

(2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้รับโอนจากกลุ่ม WHA และของทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF รวมจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท

ทั้งนี้ แผนและขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงการดำเนินการที่เกี่ยวข้องตามประกาศ ทจ. 34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งเป็นเรื่องที่จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHART ตามเงื่อนไขที่ WHAREM และผู้จัดการกองทุนรวม WHAPF ได้ร่วมกันกำหนด มีดังนี้

1. การรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ

1.1 การรองรับการแปลงสภาพ WHAPF โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ WHART ให้แก่ WHAPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF : ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHART เพื่ออนุมัติเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้แก่ WHAPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHART อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF ต่อไป และเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ WHAPF และ WHAPF โดยบริษัท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

จัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF

1.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART : ผู้จัดการกองทรัสต์แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะก่อบริการในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้ WHART รับโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวด้วยการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ WHART ให้แก่ WHAPF

1.3 การโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ WHART : ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ WHART (“วันโอนทรัพย์สินและภาวะ”) ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ที่จะโอนให้แก่ WHART ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของ WHAPF (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และสิทธิเรียกร้องของ WHAPF ทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของ WHAPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ) โดยไม่รวมถึงรายการที่กั้นไว้ดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้²
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของ WHAPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (หมายรวมถึง เงินปันผลที่บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF ประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาวะ)
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF

ทรัพย์สินของ WHAPF ที่จะโอนให้แก่ WHART จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ WHAPF ดังนี้

สรุปทรัพย์สินของ WHAPF ที่จะโอนให้แก่ WHART ภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF

ทรัพย์สิน WHAPF		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินหลักที่ WHAPF ลงทุนครั้งแรก			
1	โครงการ Kao1 และ Kao 2	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่รวม 30 – 1 – 1.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 25,488.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
2	โครงการ Triumph (เดิมชื่อ Primus)	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 29 – 3 – 91.2 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,320.80 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

² ได้แก่ หนี้สินของ WHAPF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ และ WHAPF ยังไม่ได้ชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กั้นไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาวะที่ WHAPF จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ เป็นต้น โดยหนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่ WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทรัพย์สิน WHAPF		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินหลักที่ WHAPF ลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 1			
3	โครงการ DKSH Consumer ³	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M รวม 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 82 – 3 – 13 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 8 ธันวาคม 2578 หรือ 9 มกราคม 2579 หรือ 23 มกราคม 2579 (แล้วแต่กรณี) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 52,913.25 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	อำเภอบางเสาธง (บางพลี) สมุทรปราการ
4	โครงการ DKSH 3M	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นถนนทางเข้าออกโครงการ DKSH 3M เนื้อที่ดินประมาณ 0 – 1 – 68 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2582 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 10,914.19 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) สมุทรปราการ
5	โครงการ DKSH บางปะอิน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่รวม 30 – 2 – 53.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 36,000.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
6	โครงการ Ducati Phase 1	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 10 – 0 – 52.7 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 7,450.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ในเขตปลอดอากร (Free Zone) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

³ ตามข้อมูลจากโครงการจัดการกองทุนรวม WHAPF โครงการ DKSH Consumer ตั้งอยู่บนที่ดินที่ WHAPF ลงทุนโดยรับโอนสิทธิการเช่ามา ที่ดังกล่าวครอบคลุม (1) พื้นที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 2813 พื้นที่รวม 2 ไร่ 1 งาน (ที่ดินภายใต้โฉนดดังกล่าวมีพื้นที่ทั้งหมด 4 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา) และ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 33043, 33044 33045 และ 33046 โฉนดเลขที่ 2813 เป็นภรรยาทรัพย์สินโดยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 และ ที่ดินอื่นอีกจำนวน 10 โฉนด (ที่ดินสามทรัพย์สิน) อยู่ก่อนวันที่ WHAPF ลงทุนในที่ดินโฉนด 2813 เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ แม้ในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามทรัพย์สินบางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการ DKSH Consumer อย่างไรก็ดี WHAPF ได้ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่ใช้ประโยชน์ในภาระจำยอม รวมถึงยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินภรรยาทรัพย์สินโฉนดเลขที่ 2813 บางส่วนที่ WHAPF เข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 ได้ดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว

สำหรับเจ้าของที่ดินสามทรัพย์สินอื่นๆ ที่เหลือซึ่ง WHAPF ไม่ได้เข้าลงทุน อาจใช้สิทธิในฐานะเจ้าของที่ดินสามทรัพย์สินบางประการที่อาจกระทบถึงการหาประโยชน์ในโครงการ DKSH Consumer เมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ที่ WHAPF รับโอนมานั้น ไม่มีลักษณะเป็นการกระทำที่ส่งผลให้ภาระจำยอมของเจ้าของที่ดินสามทรัพย์สินดังกล่าว ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก กล่าวคือ เจ้าของที่ดินสามทรัพย์สินดังกล่าว ยังคงสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้โดยไม่ต้องรुकล้ำเข้ามาในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า นอกจากนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าไม่มีช่องทางเชื่อมต่อกับทางเข้าออกหรือทางเดินรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนสาธารณะอื่น รวมถึง ภายใต้หลักกฎหมายและแนววินิจฉัยของศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง การใช้ภรรยาทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินสามทรัพย์สินดังกล่าว นั้น ต้องเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตเท่าที่จำเป็นและสมควรเท่านั้น จะใช้สิทธิเกินความจำเป็นไม่ได้ อีกทั้ง เจ้าของที่ดินสามทรัพย์สินดังกล่าว ย่อมจะไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งเป็นที่ดินภรรยาทรัพย์สิน โดยทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ดังกล่าวนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน หรือทางรถยนต์สำหรับเข้าออกสู่ถนนบางนา – ตราด เท่านั้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทรัพย์สิน WHAPF		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินหลักที่ WHAPF ลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 2			
7	โครงการ Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 47 – 0 – 66.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 52,706.84 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลบางโจดง อำเภอบางพลี สมุทรปราการ
8	โครงการ Kao 3	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 16 – 2 – 80.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,822.44 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ทรัพย์สินหลักที่ WHAPF ลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 3			
9	โครงการ WHA บางนาตราด กม.19	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 71 – 0 – 5.5 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2584 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน อาคารโรงงาน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 54,802.39 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,597.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางโจดง อำเภอบางพลี สมุทรปราการ
10	โครงการ DSG Phase 1 - 2	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่รวม 48 – 0 – 26.5 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 55,372.40 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	เขตประกอบการhemราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหม้อ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
11	โครงการ Ducati Phase 2	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 17 – 1 – 0.7 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 12,835.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ในเขตปลอดอากร (Free Zone) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
12	โครงการ DKSH 3M Phase 2	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 9,195.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ถนนบางนาตราด ก.ม. 20 ตำบลศิระจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) สมุทรปราการ
13	โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 39 – 0 – 18.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 38,565.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
14	ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศ ซึ่งติดตั้งในอาคารศูนย์กระจายสินค้าในโครงการ Healthcare 	ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลบางโจดง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ
ทรัพย์สินหลักที่ WHAPF ลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 4			
15	โครงการ DSG Phase 3	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงและทรัพย์สินอื่นภายในโครงการ DSG Phase 1 – 2 	เขตประกอบการhemราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหม้อ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

หมายเหตุ ข้อมูลเพิ่มเติมของทรัพย์สิน WHAPF และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระปรากฏในเอกสารแนบ 2 ข้อ 1.3) ของรายงานฉบับนี้

สำหรับภาระที่ WHAPF จะโอนให้แก่ WHART จะรวมถึง

- (1) สัญญากู้ยืมเงินระหว่าง WHAPF กับธนาคารกสิกรไทย ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2556 (“สัญญากู้เดิมของ WHAPF”) ซึ่งมียอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน จำนวนไม่เกิน 511.00 ล้านบาท⁴ โดยเมื่อ WHART รับโอนสัญญากู้เดิมของ WHAPF ดังกล่าว WHART จะดำเนินการจัดหางานเงินกู้ใหม่มาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของ WHAPF นี้ทันที โดยจะจัดหาเงินกู้จากธนาคารกสิกรไทย และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (รายละเอียดการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะปรากฏในลำดับถัดไป)
- (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของ WHAPF ในสัญญาต่างๆ ที่ WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

ทั้งนี้ การโอนทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ของ WHAPF ให้แก่ WHART นั้น สำหรับการโอนสิทธิในทรัพย์สิน จะใช้วิธีทำสัญญาโอนทรัพย์สินระหว่าง WHAPF และ WHART สำหรับการโอนสิทธิเรียกร้องหรือภาระของ WHAPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่าง WHAPF WHART และคู่สัญญาเดิม ดังนั้น ภายหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF เสร็จสิ้น ทรัพย์สินของ WHART จะประกอบไปด้วย (1) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (2) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ WHAPF และ (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF (ซึ่งรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะปรากฏในลำดับถัดไป)

การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF ให้แก่ WHART จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF การกู้ยืมเงิน การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART
- (2) สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้ WHART เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF
- (3) WHAPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ในการแปลงสภาพ WHAPF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

ทั้งนี้ WHART จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF เมื่อไม่มีเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนของ WHAPF และผู้ถือหุ้นลงทุนของ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

⁴ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559 WHAPF มีภาระหนี้กับสถาบันการเงิน จำนวน 580.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน WHAPF จะมีภาระหนี้กับสถาบันการเงินคงเหลือประมาณ 511.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากแผนการชำระหนี้ของ WHAPF ตามเงื่อนไขการชำระคืนหนี้ของสถาบันการเงิน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

1.4 การออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้แก่ WHAPF และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ : ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้แก่ WHAPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาวะ เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF (รายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.) ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบัน WHAPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 939,060,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่ WHAPF จะมีจำนวนรวม 991,835,172 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 972,142,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,963,977,172 หน่วย ภายหลังการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าวข้างต้น คำนวณจากสูตรดังนี้

<p style="text-align: center;">อัตราการสับเปลี่ยน หน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)</p>	$= \frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ณ วันที่ 31 ม.ค. 2560) ที่ปรับปรุงแล้ว ต่อหน่วยของ WHAPF}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ณ วันที่ 31 ม.ค. 2560) ที่ปรับปรุงแล้ว ต่อหน่วยของ WHART}}$
--	---

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของ WHAPF ตามสูตร มีที่มาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ WHAPF ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

- ปรับปรุง** : มูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน)
- หัก** : เงินปันผลที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 1 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)
- หัก** : เงินปันผลพิเศษที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของ WHART ตามสูตร มีที่มาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

- ปรับปรุง** : มูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน)
- หัก** : เงินปันผลและเงินลดทุนที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 16 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายที่นำมาปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินที่กล่าวข้างต้น จะคำนวณด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	
	ราคาประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	ราคาประเมินโดย บริษัท เช่าทีอีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ทรัพย์สินของ WHAPF	10,093.00 ล้านบาท	9,813.00 ล้านบาท
ทรัพย์สินของ WHART	13,092.00 ล้านบาท	13,180.90 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART นี้ เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน จะไม่ผันแปรตามมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ ในขณะที่การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ที่จะโอนให้แก่ WHART พิจารณาจากข้อมูลทางบัญชีล่าสุดของ WHAPF และ WHART ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำรายการแปลงสภาพ WHAPF ทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF จะถูกบันทึกบัญชีเข้ารวมกับงบการเงินของ WHART ตามมาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สิน โดยจะบันทึกมูลค่าทรัพย์สินและภาวะที่รับโอนจากการเข้าทำรายการเท่ากับมูลค่าสิ่งตอบแทน อันประกอบด้วยหน่วยทรัสต์ที่ WHART ชำระให้แก่ WHAPF โดยส่วนต่างระหว่างมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออก กับสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหนี้สินของ WHAPF จะเป็นมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกในงบการเงินของ WHART ดังนั้น จากการบันทึกบัญชีของ WHART จะมีผลกระทบกับรายการในงบแสดงฐานะการเงินของ WHART กล่าวคือ มีรายการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มขึ้น ภาวะหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับโอนภาวะ และทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจากการออกหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการ หากแต่จะไม่มีผลกระทบจากการบันทึกค่าความนิยม (Goodwill) หรือความนิยมติดลบ (Negative goodwill) และจะไม่มีผลกระทบกับกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ WHART จากการเข้าทำรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าทำรายการ ทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายใต้ WHART รวมถึงทรัพย์สินหลักที่รับโอนจาก WHAPF จะถูกประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องมีการตรวจสอบหรือสอบทานมูลค่าประจำปี จึงอาจส่งผลให้เกิดผลกำไรหรือขาดทุน เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่บันทึกบัญชีภายหลังจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

- 1.5 การเลิกกองทุนรวม WHAPF การชำระบัญชี และการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ : ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษ จำนวน 64,000,000 บาท ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF ซึ่งเป็นเงินปันผลที่คาดว่าจะจ่ายได้จากสภาพคล่องของ WHAPF (ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความเป็นไปได้ของการแปลงสภาพ WHAPF) และภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ WHART เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม WHAPF โดยในขั้นตอนนี้ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ WHAPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตามอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ในข้างต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏใน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ WHAPF จากนั้นบริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF จะประกาศวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ล่วงหน้า 14 วัน และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ WHAPF ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียน และตลาดหลักทรัพย์ฯ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศเปิดถอนหน่วยลงทุนของ WHAPF และรับหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพ WHAPF เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ดี ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่บริษัทในกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นราคาเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของ WHART ซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF หากมีเหลือจะโอนให้แก่ WHART ต่อไป

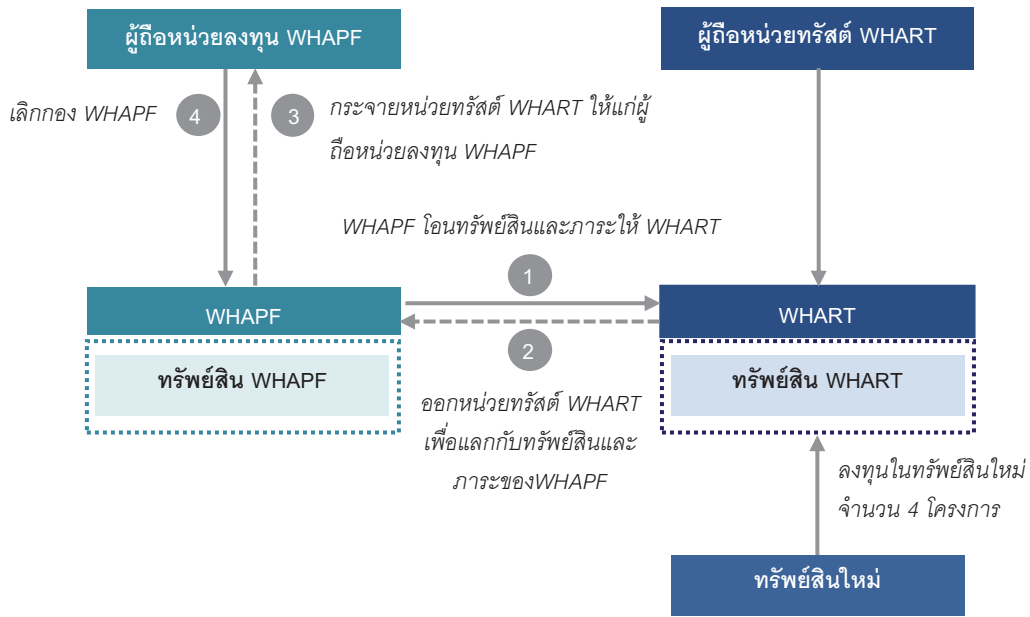
ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของ WHAPF เพื่อการแปลงสภาพ WHAPF จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของ WHAPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แต่อย่างใด

- 1.6 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของ WHAPF และการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ : เมื่อบริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF ดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของ WHAPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF

ในกรณีที่การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ไม่สามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่ขยายให้ เกี่ยวกับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมายบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะไม่เข้าทำการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ขั้นตอนสรุปของการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทุนทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทุนทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART



2. การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF

เมื่อ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพแล้ว WHART มีแผนที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทันที โดยที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จำนวน 4 รายการ มูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,090.00 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะชำระในวันที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยราคาเช่าลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ เกินร้อยละ 10.00 (รายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.3 และเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ เงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ จะประกอบด้วย

- (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท โดยนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมดหรือบางรายการ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น
 - จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
 - สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
 - สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
- (2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สิน ซึ่งได้รับโอนจากกลุ่ม WHA และของทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF รวมจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
1 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 ¹	<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 50 – 0 – 46.25 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00* ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวมประมาณ 37,303.80 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร** พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี <p>หมายเหตุ</p> <p>* ทั้งนี้ พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตร.ม. เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา โดยการประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา คือ 47,221.00 ตร.ม.</p> <p>** พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม.นี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	WHA

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
	หมายเหตุ เนื่องจากอาคาร D1, D2 และ E ในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 มีระบบดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ซึ่ง WHA เป็นเจ้าของ และมีไดโอนให้แก่ WHART ดังนั้น ในเวลาที่ WHART เข้าลงทุน WHART จะขอให้ WHA ยังคงเชื่อมต่อกับเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) กับระบบดับเพลิงใน อาคาร D1, D2 และ E ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		
2 โครงการ WHA บางนาตราด กม. 19 Phase 2 ²	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (อาคาร C และ M) พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,099.56 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	WHA
3 โครงการ WHA ลำลูกกา ³	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 12 – 2 – 50.50 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 8,045.64 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 4,124.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บริษัท ดับบลิว เอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00)
4 โครงการ Omada ^{3/4}	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2 โฉนดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 25 – 3 – 32.4 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารเฟส 1 รวมประมาณ 16,469.00* ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ <p>หมายเหตุ * ทั้งนี้ พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตร.ม. เนื่องจากการต่อรองทางการดำเนินการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา โดยการประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา คือ 15,568.79 ตร.ม.</p>	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอลพวง จังหวัดระยอง	บริษัท แอร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00)

หมายเหตุ - ข้อมูลเพิ่มเติมของทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

¹ ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานและพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ทั้งนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในการที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นมาเสนอให้แก่ WHART (ถ้ามี) เมื่อ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป นอกจากนี้ สำหรับอาคาร E1 (บางส่วนซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 1,598 ตร.ม.) ในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสัญญาเช่าฉบับที่จะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร E1 ไม่เช่าอาคารต่อ หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 3

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- 2 ปีนับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
- 3 ปัจจุบัน WHAPF เป็นผู้เช่าช่วงที่ดินในโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 และให้ WHA ใช้ที่ดินในโครงการดังกล่าว เพื่อเป็นที่ตั้งอาคาร C และอาคาร M ดังนั้นเมื่อ WHART รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก WHAPF แล้ว WHART จะเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินดังกล่าว นอกจากนี้ ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ทั้งนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
- 4 การลงทุนของ WHART ในโครงการ Omada WHART จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับเดิมระหว่าง WAA และบริษัท โอมาดา อินเทอร์เน็ต (ไทยแลนด์) จำกัด ("ผู้เช่า") ซึ่ง WAA ได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่เช่าหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มเติมในบริเวณที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย โดยผู้เช่าอาจให้ WHA เป็นผู้ก่อสร้างและต่อเติมและให้ผู้เช่าเช่าอาคารและส่วนต่อเติมดังกล่าวก็ได้ อาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมนั้นจะไม่ถือเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ดังนั้น WHART รับโอนทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวมาแล้ว จะผูกพันตามเงื่อนไขดังกล่าว อย่างไรก็ตาม และเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ WHART อาจจะพิจารณาเช่าลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างดังกล่าวในอนาคต โดยในการพิจารณาเช่าลงทุนเพิ่มเติมนั้น WHART จะคำนึงถึงประโยชน์ของ WHART เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้าดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นอกจากนี้ หาก WHART ปฏิเสธในการเช่าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ผู้เช่ายังสามารถใช้ประโยชน์ในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ เมื่อครบอายุสัญญาเช่า หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคาร/สิ่งปลูกสร้างและทำทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบ

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM (WHA ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ใน WHAREM) และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของ WHART (ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2560 WHA ถือหน่วยทรัสต์ WHART ร้อยละ 15.00)) รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ โดยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง⁵ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

⁵ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์คำนวณเช่นเดียวกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเช่าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตราค่าที่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตรา ร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

1. WHA WVH และ WAA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตน ในการให้เช่าและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. เมื่อ WHAPF ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน และ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการแปลงสภาพ WHAPF การกู้ยืมเงินของ WHART และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART
5. การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ในการแปลงสภาพ WHAPF แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไป ตามกฎหมาย

ทั้งนี้ WHART จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF เมื่อไม่มีเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือ โรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนของ WHAPF และผู้ถือหุ้นลงทุนของ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

3. การกู้ยืมเงินของ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของ WHAPF ที่ WHART รับโอนจากการแปลงสภาพ WHAPF

สืบเนื่องจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวมาข้างต้น WHAREM ประสงค์จะเข้ากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งอาจกู้จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 4,061 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (2) วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 511 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของ WHAPF ที่ WHART จะรับโอนมาจาก WHAPF และ (3) วงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนประมาณไม่เกิน 250 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกรณีที่ WHART จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการที่นำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่ WHART ได้เข้าทำ ภาระหนี้เงินกู้ของ WHART จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

การกู้ยืมเงินดังกล่าว WHAREM จะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินหลักของ WHAPF ที่โอนให้แก่ WHART ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ได้แก่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- (1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของ WHAPF ที่ WHART จะได้รับจากการแปลงสภาพ WHAPF ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือการโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน
- (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี
- (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือกรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ
- (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ WHAPF และลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF

4. ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2558 และฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ระหว่าง WHART และ WHA ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญา (อันได้แก่ WHA) เกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA บางนาตราด กม. 23 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4 โครงการ WHA วังน้อย และโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ โดยจะเพิ่มเติมเงื่อนไข “การให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA สามารถเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า นอกจากนี้ เมื่อ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าดังกล่าวแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการจะสิ้นสุดลง” ลงในสัญญาตกลงกระทำการแต่ละฉบับดังที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งการเพิ่มเติมเงื่อนไขดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความคล่องตัวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาให้เช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอนาคตได้ โดยมีต้องนการเข้าทำรายการดังกล่าวซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งมีขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (รายละเอียดข้อแก้ไขเพิ่มเติมในสัญญาตกลงกระทำการแต่ละฉบับ ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1 ของรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ การอนุมัติวาระการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ แผนการแปลงสภาพ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุม สำหรับการอนุมัติวาระการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF และวาระแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน สำหรับวาระการกู้ยืมเงินของ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของ WHAPF ที่ WHART รับโอนจากการแปลงสภาพ WHAPF เนื่องจากอาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ WHART กับทรัสต์ (กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

นอกจากนี้ เนื่องจากวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติดังต่อไปนี้ (1) การรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF และการกู้ยืมเงินของ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART และ (2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้น เป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งในข้อ (1) – (2) ข้างต้นไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1 /2560 ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติไปก่อนหน้าได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART พิจารณาต่อไป

อีกทั้งเนื่องจากวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1 /2560 ในข้อ (1) และ (2) ข้างต้น กับวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติที่ (1) – (5) ของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ WHAPF ครั้งที่ 1/2560 นั้น เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ WHAPF ครั้งที่ 1/2560 ไม่อนุมัติเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ (1) – (5) จะไม่มีการนำเสนอเรื่อง (1) – (2) ข้างต้นให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2560 พิจารณา

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

ตามที่ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลในการที่ WHART จะมีการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ความเป็นธรรมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน WHAPF กับหน่วยทรัสต์ของ WHART และเงื่อนไขการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF รวมทั้งให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF (ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA) การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART และข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการนั้น จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนี้

○ **การรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ** ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแปลงสภาพ WHAPF มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินของ WHAPF ปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96.97 (รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้าหรือโรงงานที่อยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมที่อายุสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2560) ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด และทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ภายหลัง WHART รับโอนทรัพย์สินจาก WHAPF จะช่วยให้ทรัพย์สินเพิ่มความหลากหลายและ/หรือกระจายตัวในหลายด้าน ทั้งจังหวัดที่ตั้งของทรัพย์สิน กลุ่มอุตสาหกรรมของผู้เช่า จำนวนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น และรูปแบบหรือชนิดของอาคาร ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยกระจายความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHART ในอนาคต
3. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
4. ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF จะทำให้ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลง ส่งผลให้ WHART สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามแผนงานที่วางไว้
5. ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF และการเข้าลงทุนทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน เท่ากับร้อยละ 0.72 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.08 บาทต่อหน่วย) ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณาได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ เท่านั้น) ซึ่งจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ที่ร้อยละ 0.70 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.09 บาทต่อหน่วย)
6. อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART อยู่ในช่วงอัตราสับเปลี่ยนที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งมีอัตราเท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0250 – 1.1785 หน่วยทรัสต์ (รายละเอียดการประเมินอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
7. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

ก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายทรัพย์สินที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้ WHAPF ต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าให้แก่ WHART ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง** ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การเพิ่มทุนและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 991,835,172 หน่วย ให้แก่ WHAPF เพื่อเป็นค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF นั้น จะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ WHART ในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 50.50
2. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHAPF ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมที่ไม่ต่ออายุสัญญาได้หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ช้า ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAPF ตามเป้าหมายที่วางไว้
3. WHART มีภาระกู้ยืมเงินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้น จากการรับโอนภาระหนี้ของ WHAPF ที่มีกับสถาบันการเงิน ซึ่งจะมียอดหนี้คงค้าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจำนวน 511.00 ล้านบาท รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว WHART จะได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องให้แก่ WHART ต่อไปในอนาคต ประกอบกับร่างข้อเสนอกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ WHART จะใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของ WHAPF นั้น เป็นวงเงินกู้ระยะยาว 5 ปี ที่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (ขณะที่สัญญาเดิมของ WHAPF กำหนดให้แบ่งชำระคืนเงินต้นในจำนวนและระยะเวลาที่กำหนด) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF จากการแปลงสภาพ (กรณีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) ในจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญาเดิมของ WHAPF ดังกล่าวได้
4. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของทรัพย์สินบางโครงการของ WHAPF ซึ่งให้สิทธิผู้เช่าเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-Emptive Right to Buy Leased Property) ภายหลังจากสิ้นสุดปีที่กำหนดตามระยะเวลาการเช่าที่ระบุในสัญญา โดยกรณีผู้เช่าใช้สิทธิในอนาคต WHART อาจได้รับผลกระทบกรณีเงินที่ WHART ได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว น้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่ WHART ลงทุนในครั้งนี้
5. ความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของ WHAPF หรือ WHART ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้ การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย เป็นต้น หรือกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART ซึ่งจะส่งผลให้การแปลงสภาพของ WHAPF และการรับโอน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ไม่สามารถเกิดขึ้นได้ตามแผนงานที่วางไว้ และทำให้ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้โดยสูญเปล่า ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสียหายที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยร้อยละ 84.76 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) และสำหรับอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเสมือนเป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด และทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายหลังการได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF และการเข้าลงทุนทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน เท่ากับร้อยละ 0.72 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.08 บาทต่อหน่วย) ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ เท่านั้น) ซึ่งจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ที่ร้อยละ 0.70 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.09 บาทต่อหน่วย)
3. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
4. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ไม่เกิน 3,090 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 2,918.35 – 3,375.57 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
5. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA ตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน การให้สิทธิ WHART สามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กรณีพบว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมี

นัยสำคัญ WHA ตกลงจ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 แก่ WHART เพื่อเป็นหลักประกันการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปเป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นต้น อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ทำให้ WHART มีภาระกู้ยืมเงินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่เพื่อใช้ซื้อทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ กรณี WHART กู้ยืมเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการของผู้จัดการของทรัสต์ที่ไม่เกิน 3,811 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเดิมของ WHAPF (Refinance) WHART จะมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 7,779.65 ล้านบาท และมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งไม่เกินกว่าข้อปฏิบัติทางการเงิน (Financial Covenants) ของสัญญาเงินกู้ยืมของทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ WHART ภายหลังจากได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF จากการแปลงสภาพและการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA แล้ว (กรณีการกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) คาดว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้
2. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
3. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 อีก 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงแรก 30 ปี ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก WHA ตกลงจะนำทรัพย์สินส่วนใหญ่ของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 มาจ้างเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของ WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART ซึ่งกรณีที่ WHA ผิดสัญญาดังกล่าว WHART จะได้รับค่าชดเชยสูงสุดเท่ากับความเสี่ยงหายที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ดังนั้น เงื่อนไขตามสัญญาจ้างดังกล่าวจึงช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART ได้ในระดับหนึ่ง
4. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของโครงการ Omada ซึ่งให้สิทธิผู้เช่าเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-Emptive Right to Buy Leased Property) ภายหลังจากสิ้นสุดปีที่กำหนดตามระยะเวลาเช่าที่ระบุในสัญญา โดยกรณีผู้เช่าใช้สิทธิในอนาคต WHART อาจได้รับผลกระทบกรณีเงินที่ WHART ได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่ WHART ลงทุนในครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

5. ความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF หรือ WHART ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้ การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ขยายออกไปตามกฎหมาย เป็นต้น หรือกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART ซึ่งจะส่งผลให้การแปลงสภาพของ WHAPF และการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART รวมทั้งการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ไม่สามารถเกิดขึ้นได้ตามแผนงานที่วางไว้ และทำให้ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยสูญเปล่า

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 10 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART ภายหลังจากการเข้าทำรายการ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังจากการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อเดือนธันวาคม 2558 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อเดือนธันวาคม 2559 ขณะที่อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี ข้อดีและความเสี่ยง ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติ การเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระคืน อายุเงินกู้ หลักประกัน ไม่ด้อยกว่า และเป็นเงื่อนไขทั่วไปเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสารานุกรม) และคล้ายคลึงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัสต์ครั้งที่ 2 ของ WHART ที่ผ่านมา (การเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้กับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.3 ของรายงานฉบับนี้)
2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัสต์ของกลุ่ม WHA และนำไปชำระคืนหนี้ของ WHAPF ตามสัญญาเดิมของ WHAPF ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืม และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิ ชาติ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมจำนวน 2,598.65 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสียหายที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่าการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ **การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น มีความเหมาะสมเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนจากการให้เข้าพื้นที่หลังคาดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจะไม่ดีไปกว่าประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับจากการทำหน้าที่ของ WHA ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการในปัจจุบัน และ/หรือประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับจากผู้เช่ารายอื่นในอนาคต อีกทั้งเงื่อนไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาให้เข้าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้ รวมทั้ง ช่วยลดขั้นตอนและประหยัดค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากการนำรายการดังกล่าว (ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กรณีมีขนาดรายการเกี่ยวข้องถึงเกณฑ์ที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แวย์เฮาส์ ฟันด์ เป็นกองทรัสต์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เป็นกองทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHA ประสงค์ให้ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบัน ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ด้วยเหตุนี้ WHAREM ได้ส่งหนังสือถึงบริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF แสดงความประสงค์ที่จะให้ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของ WHAPF โดยรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของ WHART โดยภายหลังการเข้าทำรายการ WHART จะมีขนาดกองทรัสต์ที่ใหญ่ขึ้น ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้แก่ทั้งผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ WHART และผู้ถือหุ้นลงทุนของ WHAPF ที่จะเปลี่ยนไปเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ภายหลังการแปลงสภาพ โดยการรวมทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และ WHART จะเป็นการเพิ่มโอกาสให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของ WHART เติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้นในอนาคต อีกทั้งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายในด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน รูปแบบการลงทุนในทรัพย์สิน ลักษณะธุรกิจของผู้เช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ WHAPF ใช้วิธีการแปลงสภาพ WHAPF ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ.34/2559 นอกจากนี้ หลังจากการที่ WHAPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้

1. สำหรับหนี้ของ WHAPF ที่มีอยู่กับธนาคารกสิกรไทย ซึ่งมียอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน จำนวนไม่เกิน 511.00 ล้านบาท⁶ อันเป็นส่วนหนึ่งของภาระของ WHAPF ที่โอนให้แก่ WHART นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวทันทีหลังจาก WHART รับโอนหนี้ดังกล่าว โดยเป็นวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 511 ล้านบาท และนำทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนให้ WHART ซึ่งรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก WHAPF ไปลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ทันที รวมจำนวน 4 รายการ มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรายละเอียดการเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม ปรากฏในส่วนที่ 2 ของรายงานฉบับนี้) โดยเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจะประกอบไปด้วย

⁶ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559 WHAPF มีภาระหนี้กับสถาบันการเงิน จำนวน 580.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน WHAPF จะมีภาระหนี้กับสถาบันการเงินคงเหลือประมาณ 511.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากแผนการชำระหนี้ของ WHAPF ตามเงื่อนไขการชำระคืนหนี้ของสถาบันการเงิน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- (1) เงินกู้ยืม ซึ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเพื่อลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะอยู่ในสัญญาฉบับเดียวกันกับที่ WHART จะกู้ยืมเพื่อชำระหนี้ตามข้อ 1. และมีหลักประกันดังนี้
 - จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
 - สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
 - สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
 - สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF
- (2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้รับโอนจากกลุ่ม WHA และของทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF รวมจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท

ทั้งนี้ ตามแผนการแปลงสภาพ WHAPF นั้น WHAREM จะดำเนินการเพื่อให้ WHART รับโอนทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ WHAPF (รายละเอียดทรัพย์สินหลักของ WHAPF ปรากฏในบทสรุปสำหรับผู้บริหารและเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้) รวมถึงหนี้สิน และความรับผิดของ WHAPF (กล่าวคือ (1) ทรัพย์สิน และสิทธิเรียกร้องของ WHAPF ทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของ WHAPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้⁷
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของ WHAPF ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (หมายรวมถึง เงินปันผลที่บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF ประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ)
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF

สำหรับภาระที่ WHAPF จะโอนให้แก่ WHART จะรวมถึง

- (1) สัญญากู้ยืมของ WHAPF ซึ่งมียอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุนจำนวนไม่เกิน 511.00 ล้านบาท (อ้างอิงจากแผนการชำระหนี้ของ WHAPF ตามเงื่อนไขการชำระคืนหนี้ของสถาบันการเงิน) โดยเมื่อ WHART รับโอนสัญญากู้ยืมของ WHAPF ดังกล่าว WHART จะดำเนินการจัดหาเงินกู้ใหม่มาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมของ WHAPF นี้ทันที โดยจะจัดหาเงินกู้จากธนาคารกสิกรไทย และ/หรือสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- (2) หนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดของ WHAPF ในสัญญาต่างๆ ที่ WHAPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

⁷ ได้แก่ หนี้สินของ WHAPF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ WHAPF ยังไม่ได้ชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กันไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่ WHAPF จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น โดยหนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่ WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

การโอนทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ของ WHAPF ให้แก่ WHART นั้น สำหรับการโอนสิทธิในทรัพย์สิน จะใช้วิธีทำสัญญาโอนทรัพย์สินระหว่าง WHAPF และ WHART สำหรับการโอนสิทธิเรียกร้องหรือภาระของ WHAPF จะใช้วิธีทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่าง WHAPF WHART และคู่สัญญาเดิม ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART^๑ ซึ่งปัจจุบัน WHAPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 939,060,000 หน่วยดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่ WHAPF จะมีจำนวนรวม 991,835,172 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 972,142,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,963,977,172 หน่วย ภายหลังจากเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตามในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่บริษัทในกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นราคาเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของ WHART ซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF หากมีเหลือ จะโอนให้แก่ WHART ต่อไป

ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าวข้างต้น คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของ WHAPF และ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ปรับปรุงด้วยราคาประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระเฉลี่ย 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน) และปรับปรุงด้วยเงินปันผลที่จ่ายจากผลดำเนินการถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 ของ WHART และ WHAPF และสำหรับของ WHAPF จะปรับปรุงด้วยเงินปันผลพิเศษที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF โดยสูตรคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ปรากฏอยู่ในบทสรุปสำหรับผู้บริหารและข้อ 1.1.3 ของรายงานฉบับนี้

^๑ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของ WHAPF เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน จะไม่ผันแปรตามมูลค่าทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ ในขณะที่การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ที่จะโอนให้แก่ WHART จะพิจารณาจากข้อมูลทางบัญชีล่าสุดของ WHAPF และ WHART ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำรายการแปลงสภาพ WHAPF ทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จะถูกบันทึกบัญชีเข้ารวมกับงบการเงินของ WHART ตามมาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สิน โดยจะบันทึกมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่รับโอนจากการเข้าทำรายการเท่ากับมูลค่าสิ่งตอบแทน อันประกอบด้วยหน่วยทรัสต์ที่ WHART ชำระให้แก่ WHAPF โดยส่วนต่างระหว่างมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออก กับสินทรัพย์อื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหนี้สินของ WHAPF จะเป็นมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกในงบการเงินของ WHART ดังนั้น จากการบันทึกบัญชีของ WHART จะมีผลกระทบกับรายการในงบแสดงฐานะการเงินของ WHART กล่าวคือ มีรายการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มขึ้น ภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากการรับโอนภาระ และทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจากการออกหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการ หากแต่จะไม่มีผลกระทบจากการบันทึกค่าความนิยม (Goodwill) หรือความนิยมติดลบ (Negative goodwill) และจะไม่มีผลกระทบกับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ WHART จากการเข้าทำรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าทำรายการทรัพย์สินหลักทั้งหมดภายใต้ WHART รวมถึงทรัพย์สินหลักที่รับโอนจาก WHAPF จะถูกประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องมีการตรวจสอบหรือสอบทานมูลค่าประจำปี จึงอาจส่งผลให้เกิดผลกำไรหรือขาดทุนเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่บันทึกบัญชีภายหลังจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ขั้นตอนการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ

กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART มีมติอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF รวมทั้งการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม และวาระที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF โดยตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน และภายหลังจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยมีขั้นตอนและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

ขั้นตอนและกำหนดเวลาโดยประมาณของการแปลงสภาพ WHAPF

	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม WHAPF และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ*
1	WHAREM ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดย WHAREM คาดว่าจะยื่นเอกสารดังกล่าวประมาณปลายเดือนกรกฎาคม 2560	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้ายที่สุด
2	บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ WHAPF กับหน่วยทรัสต์ของ WHART (Book Closing for Swap)	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
3	ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นเครื่องหมาย X (ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อหน่วยลงทุนจะไม่ได้สิทธิประโยชน์ในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ (Swap))	3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
4	บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF ขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ WHAPF (ขอขึ้นเครื่องหมาย SP)	ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันปิดสมุดทะเบียนทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
5	ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของ WHAPF (ขึ้นเครื่องหมาย SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของ WHAPF และรับหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
6	บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for Swap)	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 14 วัน โดยคาดว่าวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นประมาณเดือนธันวาคม 2560

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม WHAPF และการชำระบัญชี	ระยะเวลาการดำเนินการโดยประมาณ*	
7	WHAREM ดำเนินการแปลงสภาพ WHAPF เข้าร่วมกับ WHART ด้วยการก่อตั้งนิติในทางทรัพย์สินของ WHAPF ให้แก่ทรัสต์	โดยไม่ชักช้า โดยคาดว่าจะดำเนินการแปลงสภาพประมาณกลางเดือนธันวาคม 2560	
8	บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF แจ้งการเลิกกองทุนรวม WHAPF ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF ผู้ดูแลผลประโยชน์ของ WHAPF ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวม WHAPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (WHAREM คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560
9	WHAREM จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพให้แก่ WHAPF โดยบริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF จะโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ ทั้งนี้ WHAREM ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับรองรับการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ		
10	บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF เลิกกองทุน WHAPF	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART	
11	ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	โดยไม่ชักช้า	
12	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือบริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของ WHAPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Delist)	-	
13	WHAREM จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	-	
14	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 11 ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม WHAPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร	
15	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม WHAPF พร้อมทั้งจัดส่งรายงานและผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ	

หมายเหตุ * เป็นระยะเวลาประมาณที่บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และ WHAREM ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพของสำนักงาน ก.ล.ต. และอาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายหลังจากวันที่ WHART รับโอนทรัพย์สินมาจาก WHAPF อย่างไรก็ดี ไม่ว่าจะการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเกิดขึ้นพร้อมกันในวันเดียวกัน หรือภายหลังจากการแปลงสภาพก็ตาม จะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินการและขั้นตอนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ WHAPF ตามที่ได้ระบุไว้ในตารางข้างต้น เนื่องจากเงินลงทุนใน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมมาจาก (1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ (2) เงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและของทรัพย์สินของ WHAPF ที่ WHART จะรับโอนมา โดยไม่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่อย่างใด

เนื่องจากวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติดังต่อไปนี้ (1) การรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังการแปลงสภาพ WHAPF และการกู้ยืมเงินของ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART และ (2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังการแปลงสภาพ WHAPF และการกู้ยืมเงินของ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART ปรากฏในส่วนที่ 2 ของรายงานฉบับนี้) เป็นวาระที่เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งในข้อ (1) – (2) ข้างต้นไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2560 ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART พิจารณาต่อไป นอกจากนี้ เนื่องจากวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2560 ในข้อ (1) – (2) ข้างต้น กับวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติที่ (1) – (5) ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHAPF ครั้งที่ 1/2560 นั้น เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHAPF ครั้งที่ 1/2560 ไม่อนุมัติเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ (1) – (5) จะไม่มีการนำเสนอเรื่อง (1) – (2) ข้างต้นให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2560 พิจารณา

นอกจากนี้ การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF ให้แก่ WHART อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) WHART ได้รับความอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF การกู้ยืมเงิน การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART
- (2) สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้ WHART เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF
- (3) WHAPF ได้รับความอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHAPF ให้ดำเนินการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ในการแปลงสภาพ WHAPF จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย
- (5) การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ในการแปลงสภาพ WHAPF ไม่สามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่ขยายให้ เกี่ยวกับการยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

กองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เข้าทำการแปลงสภาพ WHAPF และไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ WHART จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF เมื่อไม่มีเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยหากเกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทุนรวม WHAPF และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ใหม่และนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHAPF พิจารณาต่อไป หากการดำเนินการอยู่ในระยะเวลาที่สามารถแล้วเสร็จได้ภายในกำหนดเวลา คือภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่ขยายให้เกี่ยวกับการยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

การรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF และการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักรายการอื่นที่ WHART ประสงค์จะขออนุมัติรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งเดียวกัน อันได้แก่ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม มูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,090.00 ล้านบาทนั้น ถือเป็น การได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) (“ประกาศ สร.26/2555”) และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00) (“ข้อบังคับ บจ/ร 29-00”) โดยมีขนาดรายการที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์

ทั้งนี้ WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อขอ มติดังกล่าวต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ความเป็นธรรมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน WHAPF กับหน่วยทรัสต์ ของ WHART และเงื่อนไขการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ ถือหุ้นทรัสต์

1.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ WHART

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ผู้โอน” หรือ “WHAPF”) ○ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้รับโอน” หรือ “WHART”)
การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม	:	WHAPF ตกลงโอน และ WHART ตกลงรับโอนทรัพย์สิน และสิทธิเรียกร้อง และหนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และภาวะของ WHAPF ทั้งหมด (ตามรายการที่คู่สัญญาจะกำหนดขึ้น) มีผลตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF (“วันโอนทรัพย์สินและภาวะ”) (ตามที่คู่สัญญาจะกำหนดขึ้น) เป็นต้นไป
การแลกเปลี่ยนหน่วยทรัสต์กับทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ที่ WHART รับโอน	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. WHART ตกลงจะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ WHAPF เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF 2. หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่มีจำนวน 991,835,172 หน่วย
เงื่อนไขการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ที่ WHART รับโอน	:	<p>การโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ WHART จะกระทำต่อเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่กฎหมายขยายให้ เกี่ยวกับการยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง 2. ไม่มีเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของ WHAPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF
การดำเนินการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ	:	<p>ในวันโอนทรัพย์สินและภาวะ คู่สัญญาจะดำเนินการต่างๆ ตามลำดับต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. WHAPF จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาต่างๆ ที่ WHAPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบัน พร้อมส่งมอบต้นฉบับสัญญาที่โอนดังกล่าวให้แก่ WHART ให้ครบถ้วน 2. WHAPF ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า/สิทธิการเช่าช่วงของ WHAPF ในที่ดินอาคาร ให้แก่ WHART ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ WHART จะรับชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง 3. WHART จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ WHAPF เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF จาก WHAPF 4. WHAPF ส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดิน ใบอนุญาตต่างๆ เอกสารสิทธิและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ WHART ครบถ้วน 5. คู่สัญญาจะปฏิบัติตามเงื่อนไขในการรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่เพื่อให้ WHART รับไปซึ่งทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF จาก WHAPF

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่ WHAPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่ WHART

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“ผู้โอน” หรือ “WHAPF”)
----------	---	--

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		○ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้รับโอน” หรือ “WHART”)
การโอนสิทธิและหน้าที่	:	<p>ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่าง WHAPF และ WHART เพื่อให้มีผลเป็นการโอนสิทธิและภาระของ WHAPF ทั้งหมดให้แก่ WHART (“วันโอนสิทธิและภาระ”) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. WHAPF ตกลงโอน และ WHART ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ไม่ว่าจะก่อนหรือหลังวันโอนสิทธิและภาระ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่ WHAPF ได้รับหรือจะได้รับตามสัญญา อันเป็นผลให้ WHART เป็นคู่สัญญาตามสัญญาดังกล่าวแทน WHAPF 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงและยินยอมให้ WHAPF โอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาให้แก่ WHART อันเป็นผลให้ WHART เป็นคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าวแทน WHAPF 3. WHART และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของ WHART และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเป็นไปตามสัญญาดังกล่าวและสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ฉบับนี้

(3) **รายการสัญญาและคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่ WHAPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันที่จะโอนให้แก่ WHART**
ข้อมูลดังกล่าวปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2560

(4) **สรุปสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทุนรวม WHAPF กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) วันที่ 17 ธันวาคม 2556**

ผู้ให้กู้	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม WHAPF
วงเงินกู้	:	วงเงินกู้ทั้งหมด 600 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานโครงการ Ducati Phase 2 โดยมีการเบิกเงินกู้ยืมจริงจำนวน 580.00 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม	:	อัตราดอกเบี้ย: Minimum Loan Rate (MLR) – ร้อยละ 1.75 ต่อปี ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม: เป็นไปตามอัตราที่กำหนดร่วมกัน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	:	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	:	ชำระรายเดือน
การชำระเงินต้น	:	แบ่งชำระรายไตรมาส เป็นจำนวน 10 งวด และเริ่มชำระคืนเงินกู้ที่ไตรมาสที่ 11 นับตั้งแต่วันเบิกถอนเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	:	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	:	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุนของกองทุนรวม ไม่เกินร้อยละ 10
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	:	<p>○ ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		<ul style="list-style-type: none"> - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงทรัพย์สินอื่นในอนาคต กองทุนรวม เว้นแต่เป็นการก่อภาระทางการค้าปกติของกองทุนรวม หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ - เปลี่ยนบริษัทจัดการกองทุนรวม จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นบุคคลอื่น ○ ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
--	--	---

ที่มา : WHAREM

1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

การแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพนั้น จะทำให้ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สิน อันได้แก่ทรัพย์สินหลักทั้งหมดของ WHAPF ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงานให้เช่า รวมจำนวน 15 รายการ (รายละเอียดทรัพย์สินของ WHAPF ปรากฏในบทสรุปสำหรับผู้บริหารและเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้) รวมทั้งหนี้สิน (รวมถึงสัญญากู้ยืมเงินระหว่าง WHAPF กับธนาคารกสิกรไทย ลงวันที่ 17 ธันวาคม ซึ่งมียอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน จำนวนไม่เกิน 511.00 ล้านบาท) และหน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของ WHAPF ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ) โดยไม่รวมถึงรายการที่กักไว้ดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้⁹
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของ WHAPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (หมายรวมถึง เงินปันผลที่บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF ประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ)
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม WHAPF

WHART จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ด้วยหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ออกและเสนอขายให้แก่ WHAPF จำนวน 991,835,172 หน่วย โดยบริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART ซึ่งอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าว สรุปเป็นสูตรคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ได้ดังนี้

<p style="text-align: center;">อัตราการสับเปลี่ยน หน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)</p>	=	$\frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ณ วันที่ 31 ม.ค. 2560) ที่ปรับปรุงแล้ว1 ต่อหน่วยของ WHAPF}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ณ วันที่ 31 ม.ค. 2560) ที่ปรับปรุงแล้ว2 ต่อหน่วยของ WHART}}$
--	---	---

หมายเหตุ ¹ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ WHAPF ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ถูกปรับด้วยรายการต่อไปนี้ (1) มูลค่า

⁹ ได้แก่ หนี้สินของ WHAPF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และ WHAPF ยังไม่ได้ชำระ เช่น หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กักไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่ WHAPF จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น โดยหนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่ WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- ทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน) (2) หัก: เงินปันผลที่จ่ายจากผลการดำเนินการถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 1 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560) และ (3) หัก: เงินปันผลพิเศษที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ (จำนวน 64.00 ล้านบาท)
- ² มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ถูกปรับด้วยรายการต่อไปนี้ (1) มูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน) และ (2) หัก: เงินปันผลและเงินลดทุนที่จ่ายจากผลการดำเนินการถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 16 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายที่นำมาปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินที่กล่าวข้างต้น จะคำนวณด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	
	ราคาประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	ราคาประเมินโดย บริษัท เช้าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด
ทรัพย์สินของ WHAPF	10,093.00 ล้านบาท	9,813.00 ล้านบาท
ทรัพย์สินของ WHART	13,092.00 ล้านบาท	13,180.90 ล้านบาท

ทั้งนี้ WHART จะดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ WHAPF จำนวน 991,835,172 หน่วย และรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ภายหลังจากที่เงื่อนไขที่ WHAREM และผู้จัดการกองทุนรวม WHAPF ร่วมกันกำหนดขึ้นนั้นบรรลุผลสำเร็จครบถ้วน เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนของ WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ได้อนุมัติการแปลงสภาพ WHAPF การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และเรื่องอื่นใดตามประกาศ ทจ.34/2559 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพ เป็นต้น ซึ่ง WHAREM ประสงค์ที่จะดำเนินการแปลงสภาพ WHAPF รับโอนสินทรัพย์และภาวะของ WHAPF และดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ได้ภายในเดือนธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย (ขั้นตอนและระยะเวลาโดยประมาณในการแปลงสภาพ WHAPF ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้)

1.1.4 ข้อมูลสินทรัพย์

ข้อมูลทรัพย์สินหลักของ WHAPF ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงานให้เช่า รวมจำนวน 15 รายการ ที่ WHART จะได้รับโอนจาก WHAPF ภายหลังจากการแปลงสภาพ และรายงานประเมินมูลค่าของทรัพย์สินของ WHAPF ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 และเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินของ WHAPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของ WHART หรือการแปลงสภาพ WHAPF นั้น เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้นในอนาคตตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยทรัพย์สินของ WHAPF ที่ WHART จะได้รับโอนจากการเข้าทำรายการครั้งนี้ เป็นทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อม อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงานให้เช่าที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินของ WHAPF ดังกล่าว ปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ในระดับสูง ซึ่งจะทำให้ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทันทีภายหลังการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ เนื่องจากข้อได้เปรียบด้านสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน WHAPF ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศจะเอื้อให้ทรัพย์สินของ WHAPF ดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สิน WHAPF ดังกล่าวต่อไปในอนาคต ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคตภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF ในครั้งนี้ นอกจากนี้การที่ WHART มีขนาดทรัพย์สิน มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้นภายหลังรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF นอกจากจะเป็นแนวทางหนึ่งในการเพิ่มความน่าสนใจของ WHART ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป ซึ่งอาจส่งผลให้ WHART มีสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์เพิ่มมากขึ้นแล้ว มูลค่าทรัพย์สินของ WHART ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว ทำให้ WHART มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินลดลงมา ส่งผลให้ WHART สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ซึ่งเป็นอีกทรัพย์สินที่ WHART มีความประสงค์จะเข้าลงทุน

1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

ข้อดีของการทำรายการ

1. ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของ WHAPF ที่ WHART จะได้รับโอนจาก WHAPF นั้น เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 13 โครงการ (ไม่รวมระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare และโครงการ DSG Phase 3 ซึ่งเป็นส่วนปรับปรุงอาคารของโครงการ DSG Phase 1 – 2) ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (คาดว่า WHART จะเข้าลงทุนในวันที่ 1 ธันวาคม 2560) อยู่ที่ร้อยละ 96.97 (รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้าหรือโรงงานที่อยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมที่อายุสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2560) นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต เนื่องจากข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- ทรัพย์สินของ WHAPF ซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 6 โครงการ จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 โครงการ จังหวัดระยอง (ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้) จำนวน 3 โครงการ จังหวัดสระบุรี (ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช) จำนวน 2 โครงการ และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน) จำนวน 1 โครงการ นั้น เป็นอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่และ

จังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง อันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยข้อมูลตลาดคลังสินค้าให้เช่าโดยทั่วไป อ้างอิงข้อมูลจากงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนมีนาคม 2560 ระบุว่า ณ ปลายปี 2559 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) คลังสินค้าในจังหวัดต่างๆ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของ WHAPF ขยายตัวเพิ่มขึ้นหรือทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2558 ขณะที่อุปสงค์ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตของจังหวัดต่างๆ ดังกล่าวมีแนวโน้มเติบโตขึ้นตามการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ว่า เศรษฐกิจไทยปี 2560 จะขยายตัวร้อยละ 3.0 – 4.0 ปรับตัวขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 และร้อยละ 3.2 ในปี 2558 และ 2559 ตามลำดับ ประกอบกับสภาพทางภูมิศาสตร์ของประเทศไทยที่มีอาณาเขตติดต่อกับหลายประเทศ ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบสำหรับการพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ของอาเซียน รวมทั้งปัจจัยสนับสนุนจากโครงการลงทุนด้านคมนาคมขนส่งของภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟทางคู่ โครงการขยายท่าเรือแหลมฉบัง โครงการพัฒนาศูนย์การขนส่งตู้สินค้าทางรถไฟที่ท่าเรือแหลมฉบัง มอเตอร์เวย์สายพัทยา – มาตาพุด ซึ่งอาจส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าของจังหวัดด้านตะวันออกและด้านเหนือของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และ/หรือเป็นจุดศูนย์กลางของประเทศที่เหมาะสมสำหรับเป็นจุดพักสินค้าหรือกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ เช่น จังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี ระยอง สระบุรี พระนครศรีอยุธยา มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า ปี 2558 - 2559
จำแนกตามจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินของ WHAPF

จังหวัด	ปี 2558			ปี 2559		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)
สมุทรปราการ	1,312,105	1,136,862	86.6	1,355,349	1,166,767	86.1
ชลบุรี	884,431	570,249	64.5	954,706	684,841	71.7
ระยอง	178,736	90,694	50.7	211,166	123,926	58.7
สระบุรี	47,494	29,694	62.5	52,907	33,839	64.0
พระนครศรีอยุธยา	397,922	321,922	80.9	427,922	353,654	82.6

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพดี รวมทั้งภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง ระบบระบายอากาศ เส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม สนามบินสุวรรณภูมิ ทางด่วน ทางหลวงแผ่นดิน สถานีขนส่ง โรงพยาบาล โรงไฟฟ้า โรงเรียน มหาวิทยาลัย วัด ตลาด เป็นต้น

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของ WHAPF ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ WHAPF จะส่งผลให้ WHART จะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผล

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

การดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคตอย่างต่อเนื่องไปในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2. กระจายความเสี่ยงในการลงทุน

ภายหลัง WHART รับโอนทรัพย์สินจาก WHAPF จะส่งผลให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงานให้เช่าของ WHART มีความหลากหลายและ/หรือกระจายตัวเพิ่มขึ้นในหลายด้าน ทั้งจังหวัดที่ตั้งของทรัพย์สิน กลุ่มอุตสาหกรรมของผู้เช่า และจำนวนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยกระจายความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHART ในอนาคต กรณีอุปสงค์ความต้องการคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ใดหรือแนวโน้มธุรกิจของผู้ประกอบการประเภทใดมีการปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต จนอาจส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้าหรือโรงงานของ WHART นอกจากนี้ WHART จะมีสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่เป็นทรัพย์สินมีโอกาสสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องไปในระยะยาวมากกว่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วง (Leasehold) เพิ่มมากขึ้น

รูปแบบหรือชนิดของอาคารตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่มีผู้เช่า ณ ปัจจุบัน	ทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน		ทรัพย์สินของ WHAPF		ทรัพย์สินของ WHART ภายหลังรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF	
	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
Built to Suit	232,179.11	54.34	320,658.32	85.36	552,837.43	68.85
Ready Built	195,090.45	45.66	54,990.99	14.64	250,081.44	31.15
รวม¹	427,269.56	100.00	375,649.31	100.00	802,918.87	100.00
รูปแบบการลงทุนในทรัพย์สินตามสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด	ล้านบาท ²	ร้อยละ	ล้านบาท ³	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทรัพย์สินประเภท Freehold	8,868.10	68.05	7,578.00	78.32	16,446.10	72.43
ทรัพย์สินประเภท Leasehold	4,163.50	31.95	2,098.00	21.68	6,261.50	27.57
รวม	13,031.60	100.00	9,676.00	100.00	22,707.60	100.00
จังหวัดที่ตั้งทรัพย์สินตามสัดส่วนพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
กรุงเทพ	130,202.97	26.08	-	-	130,202.97	14.69
สมุทรปราการ	274,865.28	55.06	180,531.67	46.60	455,396.95	51.36
ชลบุรี	-	-	80,875.44	20.88	80,875.44	9.12
ระยอง	-	-	34,605.80	8.93	34,605.80	3.90
สระบุรี	32,986.00	6.61	55,372.40	14.30	88,358.40	9.97
พระนครศรีอยุธยา	61,182.00	12.25	36,000.00	9.29	97,182.00	10.96
รวม¹	499,236.25	100.00	387,385.31	100.00	886,621.56	100.00

หมายเหตุ ¹ พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมด โดยไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคาและ/หรือลานจอดรถ (ถ้ามี) และไม่รวมระบบปรับอากาศของโครงการ Healthcare และโครงการ DSG เฟส 3

² มูลค่าเงินลงทุนตามราคายุติธรรมของ WHART ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

³ มูลค่าเงินลงทุนตามราคายุติธรรมของ WHAPF ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559

ที่มา : WHAREM

3. เพิ่มขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อสร้างความน่าสนใจของ WHART ต่อนักลงทุน และสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์

ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF จะส่งผลให้ WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดยมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 13,846.60 ล้านบาท เป็นประมาณ 24,562.89 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ของ WHART และงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ 31 กรกฎาคม 2559 ของ WHAPF) และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 813.59 ล้านบาทต่อปี เมื่อเทียบกับรายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ ที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณปีละ 1,017.25 ล้านบาท (อ้างอิงจากประมาณการรายได้สำหรับรอบปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – 30 พฤศจิกายน 2561 ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ WHART) นอกจากนี้ ภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF เข้าร่วมกับ WHART จะส่งผลให้ WHART มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเพิ่มขึ้น (ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2560 WHART และ WHAPF มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเท่ากับ 9,332.56 ล้านบาท และ 9,484.51 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งอาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต

4. เพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม

ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF จะทำให้ WHART มีทรัพย์สินรวมเพิ่มขึ้นมาเป็นประมาณ 24,562.89 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ของ WHART และงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559 ของ WHAPF) ขณะที่อัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (จากปัจจุบันที่ WHART มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินประมาณร้อยละ 29 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์) ส่งผลให้ WHART สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นอีกทรัพย์สินที่ WHART มีความประสงค์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ โดยกรณี WHART รับโอนทรัพย์สินจาก WHAPF พร้อมกับเข้าลงทุนทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จะส่งผลให้ทรัพย์สินของ WHART เพิ่มขึ้นจาก 13,846.60 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินสำหรับสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560) เป็นประมาณ 27,402.89 ล้านบาท (มูลค่าทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 3,090 ล้านบาท หักเงินประกันการเช่า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินทุนในการซื้อทรัพย์สิน 250 ล้านบาท) และคาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 1,045.21 ล้านบาทต่อปี เมื่อเทียบกับรายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ ที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณปีละ 1,017.25 ล้านบาท (อ้างอิงจากประมาณการรายได้สำหรับรอบปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – 30 พฤศจิกายน 2561 ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ WHART) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของ WHART จากการรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF และการเข้าลงทุนทรัพย์สินของกลุ่ม WHA อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น

5. ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในปีแรกภายหลังการรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน จะไม่ต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมในปัจจุบัน

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 (วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2561 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชี คือ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด พบว่า ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในปีแรก ภายหลังจากการได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน จะทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย WHART ในปีแรกเท่ากับ 0.72 บาทต่อหน่วย หน่วย และประมาณการเงินลดทุน 0.08 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ เท่านั้น) ซึ่งจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย WHART ในปีแรก ที่ร้อยละ 0.70 บาทต่อหน่วย และประมาณการเงินลดทุน 0.09 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ รายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรในแต่ละกรณีมีดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

(หน่วย: ล้านบาท) วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – 30 พฤศจิกายน 2561	ทรัพย์สินเดิม ภายใต้ WHART	ทรัพย์สินเดิมภายใต้ WHART ภายหลังรับ การแปลงสภาพเข้า ร่วมกับ WHAPF	ทรัพย์สินเดิมภายใต้ WHART ภายหลังรับการ แปลงสภาพเข้าร่วมกับ WHAPF และเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	1,017.25	1,830.84	2,062.46
รายได้รวม	1,018.28	1,833.41	2,065.03
ค่าใช้จ่าย ¹	164.35	320.62	343.31
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	169.04	195.83	312.42
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	684.89	1,316.96	1,409.30
บวกกลับ: รายการที่ไม่ใช่เงินสด ²	26.83	40.02	44.12
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	711.72	1,356.98	1,453.42
บวกกลับ: สภาพคล่องส่วนเกิน ³	82.33	149.71	166.83
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	794.05	1,506.69	1,620.25
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ) ⁴	97	97	97
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ⁵	972.14	1,963.98	1,963.98
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.70	0.67	0.72
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.09	0.07	0.08
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.74	0.80

หมายเหตุ ¹ ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าเช่าหรือค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพตัดจ่าย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

2. รายการที่ไม่ใช่เงินสด ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง และดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า สุทธิจากรายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง
3. สภาพคล่องส่วนเกิน ประกอบด้วย สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วย และการแปลงสภาพ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน สุทธิจากการชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม
4. ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และสำหรับอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการแปลงสภาพในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 97 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม และกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนจริงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์
5. จำนวนหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการรับแปลงสภาพเข้ารวมกับกองทุนรวมคำนวณ โดยอ้างอิงจากอัตราส่วนการแปลงสภาพ 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยของ WHART

6. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART

การแปลงสภาพ WHAPF ซึ่งจะทำให้ WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF ซึ่งเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่าที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีอัตราการใช้พื้นที่อาคารปัจจุบันเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 96.97 รวมทั้งมีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่และจังหวัดที่มีอัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในระดับสูง เนื่องจากเป็นจังหวัดที่เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและ/หรือศูนย์กลางคมนาคมขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญนั้น สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งกำหนดที่จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1. ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจากการออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ออกใหม่ของ WHART เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของ WHAPF
ตามที่ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 ในการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART จำนวน 991,835,172 หน่วย ให้แก่ WHAPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ที่ WHART จะได้รับโอนจาก WHAPF ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ โดยการเพิ่มทุนและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAPF ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ WHART ในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 50.50
2. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHAPF ที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้
กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHAPF ที่ได้รับโอนจากการแปลงสภาพ WHAPF ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น
 - ผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ช้า ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลง โดยเมื่อพิจารณาจาก

สัญญาเช่าคลังสินค้าของ WHAPF ที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่า มีผู้เช่าคลังสินค้าที่จะหมดอายุสัญญาเช่าภายใน 1 ปี หลัง WHART เข้าลงทุน (คาดว่า WHART จะรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF ในวันที่ 1 ธันวาคม 2560) คิดเป็นร้อยละ 23.78 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของ WHAPF (ไม่รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้าหรือโรงงานที่อยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมที่อายุสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2560)

- การไม่สามารถจัดหาผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินของ WHAPF ที่ยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 3.03 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของ WHAPF ที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้ (ไม่รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้าหรือโรงงานที่อยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมที่อายุสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2560)

- ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง

ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินของ WHAPF การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ เป็นต้น โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHAPF ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของ WHAPF ตามเป้าหมายที่วางไว้

3. เพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน

เนื่องจากปัจจุบัน WHAPF มีภาระหนี้กับสถาบันการเงินจำนวน 580.00 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเดิมของ WHAPF (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินสำหรับปีล่าสุดของ WHAPF สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2559) ซึ่ง WHART ต้องรับโอนภาระหนี้ดังกล่าวจาก WHAPF ทั้งนี้ WHART มีแผนที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เป็นวงเงินระยะยาวจำนวนไม่เกิน 511.00¹⁰ ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนหนี้ของ WHAPF ดังกล่าว (Refinance) ส่งผลให้ภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF และ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF เรียบร้อยแล้ว WHART จะมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 4,479.65 ล้านบาท และมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF (จากเดิม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,968.65 ล้านบาท และมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ประมาณร้อยละ 29) ซึ่งไม่เกินกว่าข้อปฏิบัติทางการเงิน (Financial Covenants) ของสัญญาเงินกู้ของทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว WHART จะได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องให้แก่ WHART ต่อไปในอนาคต ประกอบกับข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ WHART จะใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของ WHAPF นั้น เป็นวงเงินกู้ระยะยาว 5 ปี เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (ขณะที่สัญญาเดิมของ WHAPF กำหนดให้แบ่งชำระคืนเงินต้นในจำนวนและระยะเวลาที่กำหนด) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคต

¹⁰ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559 WHAPF มีภาระหนี้กับสถาบันการเงิน จำนวน 580.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน WHAPF จะมีภาระหนี้กับสถาบันการเงินคงเหลือประมาณ 511.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากแผนการชำระหนี้ของ WHAPF ตามเงื่อนไขการชำระคืนหนี้ของสถาบันการเงิน

ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF จากการแปลงสภาพ (กรณีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) ในจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเดิมของ WHAPF ดังกล่าวได้

4. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของทรัพย์สินบางโครงการของ WHAPF

ตามสัญญาเช่าโครงการ DSG Phase 1 – 2 และโครงการ Ducati Phase 2 กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-Emptive Right to Buy Leased Property) ภายหลังจากสิ้นสุดปีที่กำหนดตามระยะเวลาการเช่าที่ระบุในสัญญา โดยแจ้งข้อเสนอกับผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหลังจากผู้ให้เช่าได้รับแจ้งข้อเสนอกับผู้ให้เช่าจะเปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่บุคคลที่เป็นคู่แข่งหรือมีความเกี่ยวข้องกับคู่แข่งของผู้ให้เช่าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ ราคาที่ผู้ให้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าจะเป็นราคาใดราคาหนึ่งที่สูงกว่าระหว่างราคาที่มิใช่บุคคลภายนอกเสนอให้แก่ผู้ให้เช่า หรือราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย (แต่ละรายแต่งตั้งโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (สำหรับราคาซื้อโครงการ Ducati Phase 2 ของผู้เช่าจะพิจารณาถึงราคาที่เท่ากับต้นทุนทั้งหมดของผู้ให้เช่าที่ได้ลงทุนไปในทรัพย์สินที่เช่าบวกด้วยร้อยละ 10 ของต้นทุนเพิ่มเติมด้วย) ซึ่งภายหลัง WHART รับโอนทรัพย์สินนี้จาก WHAPF WHART จะผูกพันตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ กรณีที่ผู้เช่ามีการใช้สิทธิในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้ WHART อาจเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายปีจากผู้เช่า อย่างไรก็ตาม WHART จะได้รับค่าตอบแทนจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ขายสินทรัพย์ทดแทน โดยราคาดังกล่าวจะเป็นราคาใดที่สูงกว่าของหลักการกำหนดราคาขั้นต่ำข้างต้น โดยมีวิธีที่อ้างอิงจากราคาตลาดเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย ซึ่งเป็นหลักการกำหนดราคาเดียวกับที่ WHART ทำการซื้อสินทรัพย์ในครั้งนี้ที่อ้างอิงจากราคาของผู้ประเมินราคาอิสระเช่นกัน ทั้งนี้ ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาเฉลี่ยสองรายในอนาคต ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น สภาพอะอูตสาหกรรม อุปสงค์หรืออุปทานของอาคารคลังสินค้าในบริเวณดังกล่าว ความคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน หรือสภาพเศรษฐกิจโดยรวม ดังนั้น ราคาประเมินและเงินที่ WHART จะได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวอาจน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่ WHART ลงทุนในครั้งนี้

5. ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

เนื่องจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF ให้แก่ WHART ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHART ต้องอนุมัติการแปลงสภาพ WHAPF หรือการรองรับการแปลงสภาพ และวาระที่เกี่ยวข้อง
- WHART ได้รับอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขการเข้าทำรายการข้างต้นไม่บรรลุผลสำเร็จ หรือกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

พื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART ซึ่งจะส่งผล WHAPF ไม่สามารถแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพนั้น WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยสัญญาเช่า เช่น ค่าที่ปรึกษา กฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ เป็นต้น (อนึ่ง WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ต่อเมื่อ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จาก WHAPF เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เนื่องจากภายหลังจากการรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF จะทำให้ WHART มีทรัพย์สินรวมเพิ่มขึ้น ขณะที่มียอดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ส่งผลให้ WHART สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้)

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

ในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้แก่ WHAPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF โดยหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ WHAPF จะได้รับไปนั้น จะนำไปสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของ WHAPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ ซึ่งบริษัทจัดการ WHAPF และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART ทั้งนี้ ปัจจุบัน WHAPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 939,060,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่ WHAPF จะมีจำนวนรวม 991,835,172 หน่วย

การกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังกล่าว คำนวณจากสูตรคำนวณได้ดังนี้

$$\text{อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)} = \frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ณ วันที่ 31 ม.ค. 2560) ที่ปรับปรุงแล้ว ต่อหน่วยของ WHAPF}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ณ วันที่ 31 ม.ค. 2560) ที่ปรับปรุงแล้ว ต่อหน่วยของ WHART}}$$

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของ WHAPF ตามสูตรที่นำมาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ WHAPF ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

ปรับปรุง: มูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน)

หัก: เงินปันผลที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 1 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

หัก: เงินปันผลพิเศษที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 มกราคม 2560) ที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยของ WHART ตามสูตรมีที่มาในการคำนวณดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ WHART ณ วันที่ 31 มกราคม 2560

ปรับปรุง: มูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนค่าเฉลี่ยของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน)

หัก: เงินปันผลและเงินลดทุนที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 (สำหรับผลประกอบการในงวด 16 พฤศจิกายน 2559 – 31 มกราคม 2560)

จากการพิจารณากำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาความเหมาะสมของอัตราส่วนการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (swap ratio) สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างไร โดยทำการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนของ WHAPF และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ WHART ด้วยวิธีทางการเงิน ดังนี้

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (NAV)
- 2) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)
- 3) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ
- 4) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (NAV)

การประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ตามวิธีนี้จะแสดงมูลค่าโดยอ้างอิงกับมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้อย่างไร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากรายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่กำหนดในการพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ที่เหมาะสมโดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชี

	WHAPF	WHART
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	9,512.40	9,599.96
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	939.06	972.14
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หน่วย)	10.13	9.88

จากตารางข้างต้นมูลค่าหน่วยลงทุนตามบัญชีของ WHAPF เท่ากับ 10.13 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ตามบัญชีของ WHART เท่ากับ 9.88 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0258 หน่วยทรัสต์ของ WHART

2) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงราคาปิดและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณราคาปิดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

Price: “VWAP”) ย้อนหลัง 15 – 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่ซื้อขายหลักทรัพย์วันสุดท้ายก่อนการเผยแพร่มติคณะกรรมการของ WHAREM ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ มูลค่าตามราคาตลาดสามารถสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยนักลงทุน จากการพิจารณาข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง ค่าการผันผวนการดำเนินงานในอนาคต สภาพการณ์ของตลาดและสภาพเศรษฐกิจโดยรวม โดยรายละเอียดการคำนวณ VWAP ย้อนหลังของ WHAPF และ WHART เป็นดังนี้

การประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามราคาตลาด

ระยะเวลาย้อนหลัง (วันทำการ)	ราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาทต่อหน่วย)	
	WHAPF	WHART
15 วันทำการ	10.15	9.61
30 วันทำการ	10.08	9.65
60 วันทำการ	10.26	9.70
90 วันทำการ	10.25	9.74
180 วันทำการ	10.61	9.89
240 วันทำการ	11.02	9.90
360 วันทำการ	11.21	9.96
ช่วงราคาตามราคาตลาด	10.08 – 11.21	9.61 – 9.96

จากตารางข้างต้นมูลค่าหน่วยลงทุนตามราคาตลาดของ WHAPF เท่ากับ 10.08 – 11.21 บาทต่อหน่วย และหน่วยทรัสต์ตามราคาตลาดของ WHART เท่ากับ 9.61 – 9.96 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0123 – 1.1666 หน่วยทรัสต์ของ WHART

3) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำกรประเมินมูลค่าโดยการปรับปรุงมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ตามบัญชี ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่กำหนดในการพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ที่เหมาะสมและปรับปรุงด้วยราคาประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หลักของ WHAPF และ WHART ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) และบริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด (“SEAI”) นำมาปรับปรุงด้วยเงินปันผลที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 และเงินปันผลพิเศษที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของ WHAPF ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระตามที่มติคณะกรรมการของ WHAREM กำหนด โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2560) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีดังนี้

สรุปสมมติฐานโครงการของ WHAPF

สมมติฐาน	GRAND	SEAI
โครงการที่เป็นสิทธิการเช่า (ประมาณการเท่ากับอายุสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินคงเหลือ)		
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	พื้นที่คลังสินค้า: อ่างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี	พื้นที่คลังสินค้า: อ่างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p>โครงการ DKSH Consumer และ DKSH 3M</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p>โครงการ WHA บางนาตราด กม.19</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p>โครงการ DKSH 3M Phase 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<p>โครงการ DKSH Consumer และ DKSH 3M</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 90.00 ในปี 2560 – 2569 ร้อยละ 85.00 ในปี 2570 – 2574 ร้อยละ 80.00 ในปี 2575 – 2577 และร้อยละ 75.00 ในปี 2578 <p>โครงการ WHA บางนาตราด กม.19</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p>โครงการ DKSH 3M Phase 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 90.00 ในปี 2560 – 2569 ร้อยละ 85.00 ในปี 2570 – 2574 ร้อยละ 80.00 ในปี 2575 – 2577 และร้อยละ 75.00 ในปี 2578
รายได้อื่นๆ	<p>โครงการ WHA บางนาตราด กม.19</p> <ul style="list-style-type: none"> รายได้ค่าเช่าที่ดินบางส่วนของอาคาร C ตามที่กำหนดในสัญญา รายได้ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินสำหรับอาคาร C และ M ตามที่กำหนดในสัญญา 	
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม ค่าเช่าที่ดินอ่างอิงตามสัญญาเช่า ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม 	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.00	ร้อยละ 10.00
โครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์		
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ่างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี ขณะที่โครงการ DSG Phase 3 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ทุก 3 ปี ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare ประเมินจากส่วนต่างของมูลค่าทรัพย์สินโดยเปรียบเทียบพื้นที่ระหว่างกรณีที่ตั้ง และไม่ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศ 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ่างอิงค่าเช่าตามสัญญาเมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p>โครงการ Kao 1 และ Kao 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 คลังสินค้า Kao 1 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ คลังสินค้า Kao 2 ร้อยละ 80.00 ในปี 2560 จากนั้น ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<p>โครงการ Kao 1 และ Kao 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สมมติฐาน	GRAND	SEAI
	<p><u>โครงการ Triumph</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 90.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 80.00 ในปี 2560 จากนั้นร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ DKSH บางปะอิน, โครงการ Ducati Phase 1, โครงการ Healthcare, โครงการ Kao 3, โครงการ DSG Phase 1 – 2, โครงการ Ducati Phase 2, ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare และโครงการ DSG Phase 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<p><u>โครงการ Triumph</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ DKSH บางปะอิน, โครงการ Ducati Phase 1, โครงการ Healthcare, โครงการ Kao 3, โครงการ DSG Phase 1 – 2, โครงการ Ducati Phase 2, ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare และโครงการ DSG Phase 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์* ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม 	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.25	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.00
ค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.50	ร้อยละ 3.00

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Kao 1 และ Kao 2 และโครงการ Triumph กำหนดให้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี

สรุปสมมติฐานโครงการของ WHART

สมมติฐาน	GRAND	SEAI
โครงการที่เป็นสิทธิการเช่า (ประมาณการเท่ากับอายุสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินคงเหลือ)		
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี พื้นที่หลังคา: อ้างอิงตามสัญญา โดยประมาณการเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา ทั้งนี้ มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี พื้นที่หลังคา: อ้างอิงตามสัญญา โดยประมาณการเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา ทั้งนี้ มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p><u>โครงการ WHA บางนาตราด กม.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 คลังสินค้า C และ D ร้อยละ 80.00 ในปี 2560 จากนั้นร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ คลังสินค้าอื่น เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<p><u>โครงการ WHA บางนาตราด กม.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สมมติฐาน	GRAND	SEAI
	<p><u>โครงการ WHA วังน้อย</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 คลังสินค้า A และ B ร้อยละ 80.00 ในปี 2560 จากนั้นร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ คลังสินค้าอื่น เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 คลังสินค้า E และ F ร้อยละ 80.00 ในปี 2560 จากนั้นร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ คลังสินค้าอื่น เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<p><u>โครงการ WHA วังน้อย</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่หลังคา) ค่าเช่าที่ดินอ้างอิงตามสัญญาเช่า ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่หลังคา) 	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.00	ร้อยละ 10.00
โครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์		
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี พื้นที่หลังคา: อ้างอิงตามสัญญา โดยประมาณการเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา ทั้งนี้ มีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเปลี่ยนขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี พื้นที่หลังคา: อ้างอิงตามสัญญา โดยประมาณการเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา ทั้งนี้ มีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p><u>โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA บางนาตราด กม.23, โครงการ WHA สระบุรี และโครงการ WHA ลาดกระบัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 คลังสินค้า C D E และ F ร้อยละ 80.00 ในปี 2560 จากนั้นร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ คลังสินค้าอื่น เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<p><u>โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 97.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA บางนาตราด กม.23, โครงการ WHA สระบุรี และโครงการ WHA ลาดกระบัง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่หลังคา) ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่หลังคา) ค่าเช่าพื้นที่ที่ดินปักเสาพาดสายไฟฟ้าอ้างอิงตามสัญญา (สำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA 	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สมมติฐาน	GRAND	SEAI
	ลาดกระบัง และโครงการ WHA ลาดกระบัง)	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.25	ร้อยละ 9.00 สำหรับพื้นที่คลังสินค้า ร้อยละ 10.00 สำหรับพื้นที่หลังคาคลังสินค้า
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.00
ค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.50	ร้อยละ 3.00

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ของ WHAPF และ WHART ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของ WHAPF และ WHART
โดยผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (1 ธันวาคม 2560)

	ทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (ล้านบาท)	
		GRAND	SEAI
	ทรัพย์สิน WHAPF		
1	โครงการ Kao1 และ Kao 2	736.00	691.00
2	โครงการ Triumph	814.00	752.00
3	โครงการ DKSH Consumer และ DKSH 3M	1,033.00	963.00
4	โครงการ DKSH บางปะอิน	866.00	602.00
5	โครงการ Ducati Phase 1	288.00	276.00
6	โครงการ Healthcare	1,701.00	1,751.00
7	โครงการ Kao 3	469.00	457.00
8	โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 (ไม่รวมอาคาร C และ M)	1,118.00	1,127.00
9	โครงการ DSG Phase 1 - 2	1,301.00	1,377.00
10	โครงการ Ducati Phase 2	517.00	496.00
11	โครงการ DKSH 3M Phase 2	175.00	165.00
12	โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี	995.00	1,085.00
13	ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare	57.00	46.00
14	โครงการ DSG Phase 3	23.00	25.00
	รวมมูลค่าทรัพย์สิน WHAPF	10,093.00	9,813.00
	ทรัพย์สิน WHART		
1	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง	948.00	1,062.00
2	โครงการ WHA บางนาตราด กม.18	1,379.00	1,478.90
3	โครงการ WHA บางนาตราด กม. 23	1,793.00	1,914.00
4	โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4	2,679.00	2,482.20

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	ทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (ล้านบาท)	
		GRAND	SEAI
5	โครงการ WHA วังน้อย	1,234.00	1,235.80
6	โครงการ WHA สระบุรี	849.00	862.00
7	โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5	1,457.00	1,502.00
8	โครงการ WHA ลาดกระบัง	2,753.00	2,644.00
	รวมมูลค่าทรัพย์สิน WHART	13,092.00	13,180.90

ดังนั้น ราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระของ WHAPF อยู่ในช่วง 9,813.00 – 10,093.00 ล้านบาท และราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระของ WHART อยู่ในช่วง 13,092.00 – 13,180.90 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำราคาประเมินที่ได้ไปปรับปรุงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

	WHAPF	WHART
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 31 มกราคม 2560 (ล้านบาท)	9,512.40	9,599.96
รายการปรับปรุง:		
หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 มกราคม 2560	(9,542.00)	(13,082.76)
บวก เงินลงทุนในสินทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	9,813.00 – 10,093.00	13,092.00 – 13,180.90
หัก เงินปันผลที่คาดว่าจะจ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560	(163.40)	(149.76)
หัก ประมาณการเงินปันผลจากเงินสดส่วนเกินของ WHAPF	(64.00)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังการปรับปรุง (ล้านบาท)	9,556.00 – 9,836.00	9,459.45 – 9,548.35
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	939.06	972.14
มูลค่าตามบัญชีโดยวิธีปรับปรุงด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ (บาท/หน่วย)	10.18 – 10.47	9.73 – 9.82

จากตารางข้างต้นมูลค่าหน่วยลงทุนตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของ WHAPF เท่ากับ 10.18 – 10.47 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของ WHART เท่ากับ 9.73 – 9.82 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0361 – 1.0764 หน่วยทรัสต์ของ WHART

4) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เช่นเดียวกับวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำ การประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์โดยการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่กำหนดในการพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่เหมาะสมและปรับปรุงด้วยราคาประเมินสินทรัพย์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงปรับปรุงด้วยเงินปันผลที่จ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560 และเงินปันผลพิเศษที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของ WHAPF ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะตามมติคณะกรรมการของ WHAREM ที่กำหนด ทั้งนี้ รายละเอียดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

การประเมินราคาทรัพย์สินของ WHAPF

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHAPF โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยโครงการลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วง (Leasehold) อันได้แก่ โครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 และโครงการ DKSH 3M Phase 2 (โครงการ DKSH 3M Phase 2 ตั้งอยู่บนที่ดินของโครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะจัดทำประมาณการทางการเงิน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ ถึงวันที่ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของแต่ละโครงการ และสำหรับโครงการ Kao1 และ Kao2 โครงการ Triumph โครงการ DKSH บางปะอิน โครงการ Ducati Phase 1 โครงการ Healthcare โครงการ Kao 3 โครงการ DSG Phase 1 - 2 โครงการ Ducati Phase 2 โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare และโครงการ DSG Phase 3 ที่ WHAPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2590)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHA ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHAPF รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของ WHAPF ในปัจจุบัน เพื่อประเมินมูลค่าและผลตอบแทนที่ WHAPF คาดว่าจะได้รับในอนาคต ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษาดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- **อัตราค่าเช่าและค่าบริการ** ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการ โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร และประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอัตราร้อยละ 10.00 ร้อยละ 8.00 หรือร้อยละ 7.50 ทุกๆ 3 ปี ตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร และตั้งแตประมาณการปีที่ 21 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 ร้อยละ 4.00 หรือร้อยละ 3.75 ทุกๆ 3 ปี (อัตราการเติบโตของการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการลดลงตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น)
- **อัตราการเช่าคลังสินค้า** สำหรับอาคารที่มีผู้เช่าในปัจจุบัน ประมาณการตามระยะเวลาของสัญญา โดยภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน สำหรับโครงการที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าที่อัตราร้อยละ 90.00 โดยพิจารณาจากอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่

กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ร้อยละ 96.97 สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

ในขณะที่โครงการที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วง ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 6 ปีก่อนที่จะสิ้นสุดการเช่าหรือเช่าช่วงที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีการปรับอัตราการเช่าเพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากกว่า โดยกำหนดสมมติฐานในช่วง 3 ปีแรกที่ร้อยละ 75.00 และในช่วง 3 ปีสุดท้ายของสัญญาเช่าที่ดิน ร้อยละ 50.00

อย่างไรก็ดี พื้นที่บางส่วนของคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่าเกินกว่า 1 ปี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะปรับลดประมาณการอัตราการเช่าเป็นร้อยละ 50.00 ของพื้นที่เช่านั้นๆ ตลอดระยะเวลาประมาณการ ในขณะที่ พื้นที่บางส่วนของคลังสินค้าที่สิ้นสุดอายุสัญญาเช่าในปี 2560 หรือกำลังจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าและผู้เช่าแจ้งไม่ต่อสัญญา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะปรับลดประมาณการอัตราการเช่าเป็นร้อยละ 80.00 ของพื้นที่นั้นๆ สำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกนับแต่วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

2. รายได้อื่นๆ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ดอกเบี้ยจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 1.80 อ้างอิงจากอัตราที่เกิดขึ้นจริงในปี 2559 ของ WHAPF และประมาณการรายได้อื่น ในอัตราร้อยละ 0.04 ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ อ้างอิงจากอัตราที่เกิดขึ้นจริงในปี 2559 โดยไม่รวมรายได้ค่าบริการบางประเภทที่สิ้นสุดสัญญาแล้ว

3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยภายหลังระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา กำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.50 ต่อปี ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดินของผู้เช่าบางรายตามสัญญา ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญของโครงสร้าง (Minor repairment or maintenance) และอยู่นอกเหนือหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และค่าเบี้ยประกันภัย
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ในรอบปี สิ้นสุด 30 พฤศจิกายน 2561 ประมาณการในอัตราร้อยละ 3.52 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากประมาณการที่คาดว่าจะมีการใช้จ่ายจริง จากนั้นประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยประมาณการในอัตราที่สูงกว่าทรัพย์สินของ WHART เนื่องจากพิจารณาว่าสินทรัพย์มีอายุการใช้งานนานกว่า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- ค่าเช่าหรือเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M และโครงการ WHA บางนาตราด กม. 19 ประมาณการ โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินที่เกี่ยวข้อง

4. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ อ้างอิงจากอัตราที่กำหนดตามสัญญา โดยเท่ากับร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHAPF จนถึง 31 ธันวาคม 2562 จากนั้นตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 0.20 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ WHAPF
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญา (ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHAPF)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญา (ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHAPF)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ WHAPF ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในรอบปีบัญชี 2559 และประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

5. ดอกเบี้ยจ่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการดอกเบี้ยจ่าย และการจ่ายชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันที่ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2560) WHAPF จะมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือจำนวน 511.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว คำนวณตามอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายักษ์ใหญ่ชั้นดี (MLR) ลบด้วยอัตราคงที่ ตามที่ระบุในสัญญา

6. อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดสำหรับโครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์ภายหลังระยะเวลาประมาณการว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะยังคงดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกันต่อไปอีกในอนาคต โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.50 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปีสุดท้ายของระยะเวลาประมาณการที่ถูกรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

7. อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทุนรวม (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาค่า K_e ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

R_f = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของ พันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2560 เท่ากับร้อยละ 3.51 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนอสังหาฯ”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนทรัสต์”) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีระยะเวลาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เกินกว่า 1 ปี ประกอบกับมีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าคล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ของ WHAPF ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอพรีเมียมโกรท (“WHART”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TREIT”) ย้อนหลัง 1 ปี ถึง ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2560 (ที่มา: Bloomberg) จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทุนอสังหาฯ หรือกองทุนทรัสต์ แต่ละกองออกตามสมการ (Unleverage Beta = Leverage Beta / (1+(1-tax) x (D/E)_{กองทุนอสังหาฯ/กองทุนทรัสต์}) จะได้ค่า Unleverage Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ WHAPF เข้าไปแทนตามสมการ Leverage Beta = Unleverage Beta x (1+(1-tax) x (D/E)_{WHAPF}) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.420

R_m = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 35 ปี ตั้งแต่ปี 2525 – 2559 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.80 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา K_e ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (K_e)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	3.51%
Risk Premium ($R_m - R_f$) (2)	11.29 %
β (3)	0.420
Cost of Equity หรือ K_e (4) = (1) + [(3) x (2)]	8.25%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.25 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 8.05 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

- Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.25
- Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 4.71 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทุนรวม WHAPF
- t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทุนรวมโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินของกองทุนรวมในปัจจุบัน

การคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทุนรวม WHAPF

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	8.25%
Cost of Debt หรือ Kd (2)	4.71%
D/(D+E) (3)	5.78%
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = $\{(1) \times [1-(3)]\} + \{(2) \times [1-(4)] \times (3)\}$	8.05%

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและมูลค่าของทรัพย์สินได้ดังนี้

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม WHAPF

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	828.88	846.53	871.27	882.30	894.85	909.66	923.82	953.76	978.32	1,002.04
รายได้อื่นๆ	8.45	8.45	8.46	8.47	8.47	8.48	8.49	8.50	8.51	8.52
รวมรายได้	837.33	854.98	879.74	890.77	903.32	918.14	932.31	962.26	986.83	1,010.55
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทุนรวม	105.18	94.29	101.60	105.53	107.75	109.82	111.26	113.14	116.76	117.95
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	732.15	760.69	778.14	785.23	795.57	808.32	821.05	849.12	870.07	892.61

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,013.61	1,020.55	1,031.23	1,048.42	1,075.07	1,091.51	1,095.75	1,116.55	1,014.42	1,044.93
รายได้อื่นๆ	8.52	8.52	8.53	8.54	8.55	8.55	8.55	8.56	8.52	8.53
รวมรายได้	1,022.13	1,029.07	1,039.76	1,056.95	1,083.61	1,100.07	1,104.31	1,125.11	1,022.94	1,053.46
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทุนรวม	119.40	119.98	120.54	123.32	124.41	125.81	126.10	126.69	103.44	103.87
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	902.73	909.09	919.22	933.63	959.20	974.25	978.21	998.42	919.51	949.59

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,052.72	1,040.09	1,051.12	1,040.70	939.72	953.05	970.39	983.56	997.54	1,015.70
รายได้อื่นๆ	8.54	8.53	8.54	8.53	8.49	8.50	8.50	8.51	8.52	8.52
รวมรายได้	1,061.26	1,048.62	1,059.66	1,049.23	948.21	961.54	978.90	992.07	1,006.06	1,024.22
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทุนรวม	105.23	105.13	105.77	105.45	88.09	89.03	90.11	91.06	92.05	93.18
Terminal value										14,436.34
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	956.03	943.49	953.89	943.78	860.12	872.51	888.79	901.01	914.01	15,367.38
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	10,981.29									

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของ WHAPF จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 10,981.29 ล้านบาท นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของ WHAPF เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

	มูลค่าทรัพย์สินของ WHAPF (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลง และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	10,681.59 – 11,280.99
กรณีฐาน	10,981.29
กรณีที่ 2 ปรับอัตราค่าเช่า ตั้งแต่ปีที่ 21 โดยปรับให้คงอัตราค่าเช่าในอัตราเดิมจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการและปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในอัตราเดิมจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	10,688.27 – 11,301.34

จากการวิเคราะห์ค่าความไว จะได้มูลค่าทรัพย์สินของ WHAPF ที่ระหว่าง 10,681.59 – 11,301.34 ล้านบาท

การประเมินราคาทรัพย์สินของ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยโครงการลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วง (Leasehold) อันได้แก่ โครงการ WHA บางนาตราด กม.18 โครงการ WHA วังน้อย และโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะจัดทำประมาณการทางการเงิน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของแต่ละโครงการ และสำหรับโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง โครงการ WHA บางนาตราด กม.23 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4 โครงการ WHA สระบุรี และโครงการ WHA ลาดกระบัง ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2590)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM ในฐานะผู้จัดการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

กองทรัสต์ และ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินแต่ละโครงการ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการ โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร และประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอัตราร้อยละ 10.00 ร้อยละ 8.00 หรือร้อยละ 7.00 ทุกๆ 3 ปีตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร และตั้งแต่ประมาณการปีที่ 21 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 ร้อยละ 4.00 หรือร้อยละ 3.50 ทุกๆ 3 ปี (อัตราการเติบโตของการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการลดลงตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น)
- อัตราการเช่าคลังสินค้า สำหรับอาคารที่มีผู้เช่าในปัจจุบัน ประมาณการตามระยะเวลาของสัญญา โดยภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน สำหรับโครงการที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าที่อัตราร้อยละ 90.00 โดยพิจารณาจากอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ร้อยละ 93.57 (หากไม่รวมพื้นที่ที่ WHA ตกลงรับชำระค่าเช่าจะมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 87.61 สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

ในขณะที่โครงการที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วง ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 6 ปีก่อนที่จะสิ้นสุดการเช่าหรือเช่าช่วงที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีการปรับอัตราการเช่าเพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากกว่า โดยกำหนดสมมติฐานในช่วง 3 ปีแรกที่ร้อยละ 75.00 และในช่วง 3 ปีสุดท้ายของสัญญาเช่าที่ดิน ร้อยละ 50.00

อย่างไรก็ดี พื้นที่บางส่วนของคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่าเกินกว่า 1 ปี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะปรับลดประมาณการอัตราการเช่าเป็นร้อยละ 50.00 ของพื้นที่เช่านั้นๆ ตลอดระยะเวลาประมาณการ ในขณะที่ พื้นที่บางส่วนของคลังสินค้าที่สิ้นสุดอายุสัญญาเช่าในปี 2560 หรือกำลังจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าและผู้เช่าแจ้งไม่ต่อสัญญา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะปรับลดประมาณการอัตราการเช่าเป็นร้อยละ 80.00 ของพื้นที่นั้นๆ สำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกนับแต่วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

2. รายได้ดอกเบี้ย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ดอกเบี้ยจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่าที่เป็นเงินสดคงเหลือจากส่วนที่นำไปเป็นเงินทุนบางส่วนในการซื้อทรัพย์สินครั้งที่ผ่านมา โดยประมาณการที่อัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 0.54 อ้างอิงจากอัตราที่เกิดขึ้นจริงในปี 2559

3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM โดยภายหลังระยะเวลาสิ้นสุดสัญญา กำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.50 ต่อปี และจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์หมายรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor repairment or maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และภาษีโรงเรือนของผู้เช่าบางรายตามสัญญา
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- ค่าเช่าหรือเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA บางนาตราด กม.18 โครงการ WHA วังน้อย และโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ประมาณการ โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินที่เกี่ยวข้อง

4. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ WHART)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ WHART)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของ WHART)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

5. ดอกเบี้ยจ่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการดอกเบี้ยจ่าย อ้างอิงจากจำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินในปัจจุบันของกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์จะมีเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 3,968.65 ล้านบาท ทั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว คำนวณตามอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขั้นดี (MLR) ลบด้วยอัตราคงที่ ตามที่ระบุในสัญญา

6. อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดสำหรับโครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์ภายหลังระยะเวลาประมาณการว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จะยังคงดำเนินธุรกิจโดยลักษณะเดียวกันต่อไปอีกในอนาคต โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.50 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปีสุดท้ายของระยะเวลาประมาณการที่ถูกปรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

7. อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหา K_e ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

R_f = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2560 เท่ากับร้อยละ 3.51 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนอสังหาฯ”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และมีระยะเวลาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เกินกว่า 1 ปี ประกอบกับการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าคล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ของ WHART ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TREIT”) ย้อนหลัง 1 ปี ถึง ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2560 (ที่มา: Bloomberg) จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทุนอสังหาฯหรือกองทรัสต์ แต่ละกองออกตามสมการ (Unleverage Beta = Leverage Beta / (1+(1-tax) x (D/E)_{กองทุนอสังหาฯ/กองทรัสต์})) จะได้ค่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

Unleverage Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ WHART เข้าไปแทนตามสมการ Leverage Beta = Unleverage Beta x (1+(1-tax) x (D/E)_{WHART} ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.555

Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 35 ปี ตั้งแต่ปี 2525 – 2559 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.80 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสต์ (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	3.51%
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	11.29%
β (3)	0.555
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	9.78%

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 9.78 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.80 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้นเท่ากับร้อยละ 9.78

Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 4.12 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรีสต์

t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรีสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรีสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรีสต์

การคำนวณต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรีสต์

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	9.78%
Cost of Debt หรือ Kd (2)	4.12%
D/(D+E) (3)	35.00%
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	7.80%

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและมูลค่าของทรัพย์สินได้ดังนี้

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรีสต์ WHART

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,005.66	1,001.47	1,022.22	1,043.41	1,068.12	1,086.29	1,124.45	1,143.83	1,165.25	1,208.79
รายได้ดอกเบี้ย	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รวมรายได้	1,006.49	1,002.30	1,023.05	1,044.23	1,068.95	1,087.12	1,125.28	1,144.66	1,166.07	1,209.62
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	108.92	109.68	114.27	115.75	117.76	119.44	121.25	125.00	126.71	129.23
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	897.57	892.62	908.78	928.49	951.19	967.68	1,004.03	1,019.66	1,039.37	1,080.39

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,224.61	1,228.82	1,258.68	1,290.88	1,319.57	1,376.35	1,402.99	1,417.92	1,458.39	1,492.45
รายได้ดอกเบี้ย	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
รวมรายได้	1,225.44	1,229.65	1,259.51	1,291.71	1,320.40	1,377.18	1,403.82	1,418.75	1,459.21	1,493.27
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	131.02	132.14	133.58	135.54	138.04	140.79	142.56	143.80	146.13	148.80
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	1,094.41	1,097.51	1,125.92	1,156.17	1,182.35	1,236.39	1,261.27	1,274.94	1,313.09	1,344.47

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,508.08	1,470.87	1,460.71	1,404.47	1,223.03	1,088.45	1,066.54	1,086.74	1,101.08	1,118.72
รายได้อื่นๆ	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83
รวมรายได้	1,508.90	1,471.70	1,461.54	1,405.30	1,223.86	1,089.28	1,067.37	1,087.57	1,101.90	1,119.55
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	150.99	151.64	152.62	145.93	126.13	109.12	105.95	107.09	108.14	109.26
Terminal value										16,281.30
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	1,357.92	1,320.07	1,308.91	1,259.37	1,097.73	980.16	961.42	980.48	993.77	17,291.59
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	13,737.76									

ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 13,737.76 ล้านบาท นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

	มูลค่าทรัพย์สินของ WHART (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลง และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	13,334.00 – 14,141.52
กรณีฐาน	13,737.76
กรณีที่ 2 ปรับอัตราค่าเช่า ตั้งแต่ปีที่ 21 โดยปรับให้คงอัตราค่าเช่าในอัตราเดิมจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ และปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในอัตราเดิมจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	13,351.28 – 14,161.47

จากการวิเคราะห์ค่าความไว จะได้มูลค่าทรัพย์สินของ WHART ที่ระหว่าง 13,334.00 – 14,161.47 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ดังนั้น ราคาประเมินสินทรัพย์ของ WHAPF โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ในช่วง 10,681.59 – 11,301.34 ล้านบาท และราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระของ WHART อยู่ในช่วง 13,334.00 – 14,161.47 ล้านบาท โดยที่ปรึกษานำราคาประเมินที่ได้ไปปรับปรุงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพื่อพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

	WHAPF	WHART
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 31 มกราคม 2560 (ล้านบาท)	9,512.40	9,599.96
รายการปรับปรุง:		
หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 มกราคม 2560	(9,542.00)	(13,082.76)
บวก เงินลงทุนในสินทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	10,681.59 – 11,301.34	13,334.00 – 14,161.47
หัก เงินปันผลที่คาดว่าจะจ่ายจากผลการดำเนินงานถึงวันที่ 31 มกราคม 2560	(163.40)	(149.76)
หัก ประมาณการเงินปันผลจากเงินสดส่วนเกินของ WHAPF	(64.00)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังการปรับปรุง (ล้านบาท)	10,424.60 – 11,044.35	9,701.45 – 10,528.92
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	939.06	972.14
มูลค่าตามบัญชีโดยวิธีปรับปรุงด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บาท/หน่วย)	11.10 – 11.76	9.98 – 10.83

จากตารางข้างต้นมูลค่าหน่วยลงทุนตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ WHAPF ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 11.10 – 11.76 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ WHART ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 9.98 – 10.83 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0250 – 1.1785 หน่วยทรัสต์ของ WHART ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ราคาฐานของสินทรัพย์เท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0987 หน่วยทรัสต์ของ WHART

สรุปความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

จากผลการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนของ WHAPF และหน่วยทรัสต์ WHART เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าต่างๆ สรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนของ WHAPF และหน่วยทรัสต์ของ WHART

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		อัตราการสับเปลี่ยนของหน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุน	อัตราการสับเปลี่ยนสูงกว่า (ต่ำกว่า) อัตราที่กำหนดที่ 1.0562 (ร้อยละ)
	WHAPF	WHART		
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	10.13	9.88	1.0258	(2.88)
2. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	10.08 – 11.21	9.61 – 9.96	1.0123 – 1.1666	(4.16) – 10.45
3. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	10.18 – 10.47	9.73 – 9.82	1.0361 – 1.0764	(1.90) – 1.91
4. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	11.10 – 11.76	9.98 – 10.83	1.0250 – 1.1785	(2.95) – 11.58

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชี ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เนื่องจากราคาประเมินสินทรัพย์หลัก เป็นราคาประเมินที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งไม่ใช่ช่วงเวลาที่จะคาดว่าจะเข้าทำรายการในอนาคต ในขณะที่ วิธีมูลค่าตามราคาตลาด ถึงแม้ว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์จะสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานโดยนักลงทุน จากการพิจารณารับรู้ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต สภาพการณ์ของตลาดและสภาพเศรษฐกิจโดยรวมประกอบแล้ว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะโดยทั่วไปของกองทุนรวม และกองทรัสต์ รวมถึง WHAPF และ WHART ที่มีปริมาณการซื้อขายและสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างน้อย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 ของ WHAPF และ WHART จะเห็นว่าทรัพย์สินหลักในงบการเงินคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.59 ของสินทรัพย์รวมของ WHAPF และสัดส่วนร้อยละ 94.29 ของสินทรัพย์รวมของ WHART ดังนั้น เพื่อสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิในการเข้าทำรายการในช่วงเวลาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่ามีวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุน WHAPF และหน่วยทรัสต์ WHART เพื่อกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการ คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยจัดทำรายการประเมินราคาทรัพย์สินหลัก ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะทำรายการ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 เพื่อสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคต ทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยอ้างอิงจากข้อมูลตามสัญญาที่มีอยู่ในปัจจุบัน และนำไปปรับปรุงกับงบการเงินของ WHAPF และ WHART เพื่อสะท้อนมูลค่าในการเข้าทำรายการ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินอื่นในงบการเงิน และเนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทุนรวมและกองทรัสต์ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกองทุนรวมและกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เท่ากับ 1 หน่วย WHAPF ต่อ 1.0250 – 1.1785 หน่วยของ WHART ซึ่งอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนที่กำหนดครั้งนี้ที่ 1.0562 อยู่ในช่วงของอัตราการสับเปลี่ยนของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์มีความเหมาะสม

1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF จากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ร่างสัญญาเพื่อดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่ WHAPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่ WHAPF ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ครั้งนี้ มีความเหมาะสม** เนื่องจากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART นั้น เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายทรัพย์สินที่คู่สัญญาดังกล่าวตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสีย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ประโยชน์ เช่น ข้อกำหนดให้ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ WHAPF ต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่ WHAPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่ รวมถึงต้นฉบับโฉนดที่ดิน ใบอนุญาตต่างๆ เอกสารสิทธิและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ให้ครบถ้วน เป็นต้น ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพ WHAPF เข้าร่วมกับ WHART และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว เช่น การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ การกู้ยืมเงิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ WHART นอกจากนี้ ด้วยข้อกำหนดที่ WHART จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF เมื่อไม่มีเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART (แล้วแต่กรณี) นั้น เป็นแนวทางหนึ่งในการปกป้องผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHART ในการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ครั้งนี้

**ส่วนที่ 2 การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ พินด์ เป็นกองทรัสต์ และการกู้ยืมเงินและการให้
หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์**

2.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และเมื่อ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพแล้ว จะส่งผลให้ WHART มีทรัพย์สินรวมเพิ่มเป็นประมาณ 24,562.89 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ของ WHART และงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2559 ของ WHAPF) ขณะที่เมื่ออัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (จากปัจจุบันที่ WHART มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์) ส่งผลให้ WHART สามารถกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้นั้น WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART จึงมีความประสงค์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทันที อันได้แก่ ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จำนวน 4 รายการ ประกอบด้วย โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 โครงการ WHA บางนาตราด กม. 19 Phase 2 โครงการ WHA ลำลูกกา และโครงการ Omada (รายละเอียดทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ปรากฏในบทสรุปสำหรับผู้บริหารและเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้) เพื่อให้ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้นในอนาคต โดยมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,090.00 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และค่าเช่า สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะชำระในวันที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลา การเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยราคาเช่าลงทุนดังกล่าวเป็น ราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ เกินร้อยละ 10.00 (รายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.3 และเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้) ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มาจาก

- (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ ที่อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท โดยนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมดหรือบางรายการ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว เช่น
 - จำนวนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมด
 - สิทธิการเช่าจากผู้ให้เช่า/ ผู้ให้เช่าช่วงของ WHAPF ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมด
 - สิทธิการเช่าและสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมด
 - สิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยจากบริษัทประกันในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมด

- (2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สิน ซึ่งได้รับโอนจากกลุ่ม WHA และของทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF รวมจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์ของวณิชธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่สำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

อีกทั้ง WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHAREM ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ โดยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง¹¹

อย่างไรก็ดี การลงทุนของ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและวาระที่เกี่ยวข้อง จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

1. WHA WVH และ WAA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตนในการให้เช่าและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. เมื่อ WHAPF ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น และ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการแปลงสภาพ WHAPF การกู้ยืมเงินของ WHART และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องของ WHART
5. การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ในการแปลงสภาพ WHAPF แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

¹¹ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์คำนวณเช่นเดียวกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตราค่าที่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทั้งนี้ WHART จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF เมื่อไม่มีเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นของ WHAPF และผู้ถือหุ้นของ WHART ในการแปลงสภาพของ WHAPF

นอกจากนี้ สืบเนื่องจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF (ข้อมูลปรากฏในส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวมาข้างต้น WHAREM ประสงค์จะเข้ากู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 4,061 ล้านบาท จากสถาบันการเงิน ซึ่งอาจกู้จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือสถาบันการเงิน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ KAsset ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของ WHART ครั้งนี้ ประกอบด้วย

1. วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 511 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญากู้เดิมของ WHAPF ที่ WHART จะรับโอนมาจาก WHAPF
3. วงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนประมาณไม่เกิน 250 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกรณีที่ WHART จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการที่นำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยการกู้ยืมเงินดังกล่าว WHAREM จะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและทรัพย์สินหลักของ WHAPF ที่โอนให้แก่ WHART ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ได้แก่

- (1) การจำนองทรัพย์สินหลักของ WHAPF ที่ WHART จะได้รับจากการแปลงสภาพ WHAPF ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือการโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน
- (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยและสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี
- (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือกรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ
- (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ เมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมในปัจจุบันของ WHART และเงินกู้ยืมเพิ่มเติมในครั้งนี้ ภาระหนี้เงินกู้ของ WHART จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ WHART ภายหลังจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ (รายละเอียดร่างข้อเสนองานกู้ยืมเงินของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียดปรากฏในข้อ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่าง WHART และ WHA ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2558 และฉบับลงวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ได้เช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและรวดเร็วในการดำเนินการแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาให้เช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอนาคตได้ โดยมีต้องนำการเข้าทำรายการดังกล่าวซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ ซึ่งมีขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ โดยมีข้อความที่จะแก้ไขเพิ่มเติมในสัญญาตกลงกระทำการ 3 ฉบับ ในปัจจุบันของ WHART มีดังนี้

อ้างอิงสัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่	ข้อความเดิมในสัญญาตกลงกระทำการ	ข้อความที่ขอแก้ไขเพิ่มเติมในสัญญาตกลงกระทำการ
<p>12 ธันวาคม 2557 (หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA บางนา ตราด กม.23)</p>	<p>5.3 ผู้ให้สัญญาตกลงต่อผู้รับสัญญาว่า หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA บางนา ตราด กม.23 กับกองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เว้นแต่ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นั้น ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาจัดหาผู้เช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) พื้นที่หลังคาในโครงการ ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญา รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)</p>
<p>29 ธันวาคม 2558 (หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA ชลหาร พิจิตร กม. 4 และโครงการ WHA วังน้อย)</p>	<p>3.4 (ก) ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือในโครงการ WHA ชลหาร พิจิตร กม. 4 และโครงการ WHA วังน้อย ยังไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้รับสัญญาเป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>(ข) ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นั้น ผู้ให้สัญญาจะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลา 25 ปี ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA ชลหาร พิจิตร กม. 4 และ/หรือโครงการ WHA วังน้อย</p>	<p>3. เมื่อผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญา ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้วหน้าทีการชำระค่าเช่าหลังคาของผู้ให้สัญญา ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ดี</p>

อ้างอิงสัญญาตกลง กระทำการ ฉบับลงวันที่	ข้อความเดิม ในสัญญาตกลงกระทำการ	ข้อความที่ขอแก้ไขเพิ่มเติม ในสัญญาตกลงกระทำการ
	<p>(แล้วแต่กรณี) ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้นเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4 และ/หรือโครงการ WHA วังน้อย (แล้วแต่กรณี) โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่ดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไป จนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว</p> <p>(ค) อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 25 ปี ดังกล่าวอันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าและผู้รับสัญญา โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้รับสัญญายินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นนั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปี ดังกล่าว</p>	<p>หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไป จนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา</p> <p>5. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>6. สำหรับโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา (ด้วยเหตุผลอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาได้) และทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นนั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไป จนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา</p>
<p>7 ธันวาคม 2559 (หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5)</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหาก ในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 25 ปีนั้น หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปีนั้น ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ได้อยุ่ไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระ</p>	

อ้างอิงสัญญาตกลง กระทำการ ฉบับลงวันที่	ข้อความเดิม ในสัญญาตกลงกระทำการ	ข้อความที่ขอแก้ไขเพิ่มเติม ในสัญญาตกลงกระทำการ
	<p>ค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม.5 ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์ต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม.5 โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันได้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว</p> <p>3. อนึ่ง หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า 25 ปีดังกล่าว (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีเช่นนั้นผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 25 ปีดังกล่าว</p>	

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระเพื่อพิจารณาอนุมัติดังต่อไปนี้ (1) การรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF และการกู้ยืมเงินของ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART และ (2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้น เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งในข้อ (1) – (2) ข้างต้นไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1 /2560 ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART พิจารณาต่อไป

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

นอกจากนี้ เนื่องจากวาระเพื่อพิจารณานุมัติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1 /2560 ในข้อ (1) และ (2) ข้างต้น กับวาระเพื่อพิจารณานุมัติที่ (1) – (5) ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF ครั้งที่ 1/2560 นั้น เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพ WHAPF ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF ครั้งที่ 1/2560 ไม่อนุมัติเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ (1) – (5) จะไม่มีการนำเสนอเรื่อง (1) – (2) ข้างต้นให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2560 พิจารณา

2.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,090.00 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) รวมถึงสิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 อีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่ WHART ประสงค์จะขออนุมัติรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งเดียวกัน อันได้แก่ การรองรับการแปลงสภาพ WHAPF ซึ่งจะเป็นผลให้ WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ถือเป็นได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01) (“ข้อบังคับ บจ/ป 22-01”) เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ใน WHAREM ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART และ WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2560) ทั้งนี้ เมื่อรวมกับรายการเกี่ยวโยงรายการอื่นกับกลุ่ม WHA ซึ่ง WHART ประสงค์จะขออนุมัติรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งเดียวกันนี้ อันได้แก่ (1) การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม (2) การให้ WHA เป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 และโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน รวมทั้ง ชำระค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นเวลา 25 ปี (หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA) และ (3) การให้สิทธิ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA บางนาตราด กม. 23 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4 โครงการ WHA วังน้อย และโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 ตามข้อเสนอการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันของ WHART รวมถึงรายการเกี่ยวโยงกับกลุ่ม WHA ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา อันได้แก่ การให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 แก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด (WHA ถือหุ้นร้อยละ 89.99 ในบริษัทดังกล่าว) และการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

19 Phase 2 แก่บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด (WHA ถือหุ้นร้อยละ 33.33 ในบริษัทดังกล่าว) จะมีขนาดรายการเกี่ยวโยงรวมมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ซึ่ง WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART*	
		จำนวน	%
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	145,821,322	15.00
2	นายสมยศ อนันตประยูร	1,127,100	0.12
3	นางสาวจรีพร จาตุศรีกุล	901,300	0.09
4	นางสาวจาวรรณ จาตุศรีกุล	297,400	0.03
5	นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	135,400	0.01
6	นางกฤษณา สุขบุญญสถิตย์	110,000	0.01
7	นางสาวนลิน อนันตประยูร	100,000	0.01
8	นายอรรถนพ เฉลิมทรัพย์ากร	90,700	0.01
9	นายรชต ตราชูฉนิช	70,000	0.01
10	นายอัษฎางค์ ไชยสนิท	50,100	0.01
11	นายมนต์ชัย พิณรุประภา	10,000	0.00
12	นางสาวทัศนีย์ อัครฉัตรโรจน์	8,000	0.00
13	นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	6,844	0.00
14	นางอัครฉัตร อัครฉัตรโรจน์	3,000	0.00

หมายเหตุ * ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2560

ที่มา : WHAREM

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สำหรับการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 4,061 ล้านบาท และให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ซึ่งอาจรวมถึงทรัพย์สินของ WHAPF ทั้งหมดหรือบางรายการ และ/หรือทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้นับกับสถาบันการเงิน ในกรณีที่เป็นการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (อันได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ KAsset ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) ถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ที่มีขนาดรายการเกี่ยวข้องมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยการในประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีความขัดแย้งลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART*	
		จำนวน	%
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,471,552	2.93
2	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,494,745	1.49

หมายเหตุ * ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2560
ที่มา : WHAREM

2.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

(1) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

(1.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาซื้อขายเครื่องมือและอุปกรณ์

คู่สัญญา	:	ผู้จะซื้อ : <ul style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กระทำในนามของ WHART (“ผู้จะซื้อ” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
----------	---	--

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	<p>ผู้จะขาย :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) สำหรับโครงการ WHA บางนา ตราด กม.19 (อาคาร C และ M) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WVH”) สำหรับโครงการ WHA ลำลูกกา ▪ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด (“WAA”) สำหรับโครงการ Omada
<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<p>1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร <p>2) โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 (อาคาร C และ M)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า (อาคาร C และ M) รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 14,099.56 ตร.ม. ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร <p>3) โครงการ WHA ลำลูกกา</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดเลขที่ 1346 เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินรวม 12 – 2 – 50.50* ไร่ ▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 8,045.64 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 4,124.00 ตร.ม. ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร <p>4) โครงการ Omada</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดเลขที่ 34269 และ 39798 เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินรวม 24 – 7 – 32.4 ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ 39798 เนื้อที่ตามโฉนดที่ดิน 0 – 3 – 69.9 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง) รวมเนื้อที่ตามโฉนดที่ดิน 25 – 3 – 32.4 ไร่* ▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารเฟส 1 รวมประมาณ 16,469.00 ตร.ม.** ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร <p>หมายเหตุ* เป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ซึ่งจำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนวันที่ WHART รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยในสัญญาฉบับลงนามจะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้จริง</p> <p>** พื้นที่ที่ขึ้นอยู่กับประมาณปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน 15,568.79 ตร.ม. โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตร.ม. เป็นสำคัญ</p>
<p>ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<p>ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เมื่อรวมกับค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและค่าซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา) ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

<p>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</p>	<p>:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันโอนกรรมสิทธิ์ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ○ ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ■ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่าย และค่าอากรแสตมป์เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจากผู้จะขายมายัง WHART และค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้จะขายมายัง WHART
<p>การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน</p>	<p>:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใน 60 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่รองรับการแปลงสภาพ (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) 2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะส่งมอบทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายมีผลสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ และรับรองว่านอกจากสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าแล้ว ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพัน และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ รวมทั้งจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้องทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของโครงการต่างๆ โดย WHART จะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ สิทธิภาระจำยอม สิทธิในการระดัดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิในการใช้ทางเข้าออกที่เกี่ยวข้อง 3. ด้วย WHART จะได้รับโอนสิทธิการเช่าโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 อันเป็นที่ตั้งของอาคาร C และ M จาก WHAPF เนื่องจากการแปลงสภาพ WHAPF เข้าร่วมกับ WHART และได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร C และ M ในโครงการ WHA ถนนบางนาตราด กม.19 (อาคาร C และ M) จาก WHA ทำให้ WHART เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในโครงการดังกล่าวและประโยชน์จากอาคาร C และ M ตกได้แก่ WHART ดังนั้น ในวันโอนกรรมสิทธิ์โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 (อาคาร C และ M) ให้ถือว่าข้อตกลงในสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงสำหรับโครงการดังกล่าวระหว่าง WHA และ WHAPF ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ซึ่งโอนให้แก่ WHART เป็นอันสิ้นสุดลงเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการโอนสิทธิการเช่าช่วงในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคาร C และ M ที่ WHA ตกกลงให้ค่าตอบแทนการให้สิทธิดังกล่าวแก่ WHAPF เป็นเงินจำนวน 200,000 บาทต่อปี
<p>เงื่อนไข และข้อกำหนดในการรับโอนกรรมสิทธิ์ และการชำระราคา</p>	<p>:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. WHART ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก WHAPF เป็นที่เรียบร้อยแล้ว 2. ผู้จะขายได้ดำเนินการรังวัดที่ดินของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาซื้อขาย หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญา ยังคงจะดำเนินการซื้อขายกันต่อไป 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายจะโอนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าคลังสินค้า และผู้เช่าพื้นที่อื่นๆ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ WHA หักชำระจากเงินประกันเพื่อไปชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 4. ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แก่ WHART และผู้จะขายจะพยายามให้ได้รับความยินยอมในการโอนสิทธิดังกล่าวจากผู้เช่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดภายในระยะเวลา 3 เดือนหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับผู้เช่าที่มีได้ให้ความยินยอม อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าดังกล่าวได้ หากผู้จะขายได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์จากผู้เช่าตามสัญญาเช่าและ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		<p>สัญญาบริการ ผู้จะขายจะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ WHART ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p> <p>5. กรณีสภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ในสภาพเสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ (ในสภาพที่หาก WHART ทราบล่วงหน้า จะไม่เข้าทำสัญญาซื้อขาย) WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย</p> <p>6. ในกรณีผู้จะขายมีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่ผู้สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้ WHART และผู้ให้กู้ของ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ในส่วนของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้จะขายได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้จะขาย ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์</p>
<p>การพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ใน ทรัพย์สินที่จะซื้อจะ ขาย (โครงการ Omada)</p>	<p>:</p>	<p>การลงทุนในโครงการ Omada WHART จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับเดิมระหว่าง WAA และบริษัท โอมาดา อินเทอร์เน็ต (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มเติมในบริเวณที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย โดยอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมนั้นจะไม่ถือเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย</p>
<p>เหตุเลิกสัญญาและ ผลการเลิกสัญญา</p>	<p>:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญา และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา กรณีดังกล่าวให้ถือว่าสัญญาลิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญา แต่คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 4. ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงทางลบอย่างมีนัยสำคัญ กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญา แต่คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 5. ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหาย

(1.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3

<p>คู่สัญญา</p>	<p>:</p>	<p>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 (“WHA” หรือ “ผู้ให้เช่า”)</p>
-----------------	----------	---

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่า	:	<p>โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดิน โฉนดเลขที่ 106329 (บางส่วน) และ 140154 เนื้อที่เช่าประมาณ 50 – 0 – 46.25 ไร่ จากผู้ให้เช่า มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ จำนวน 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 37,303.80 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม.* พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจากผู้ให้เช่า มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า <p>หมายเหตุ * พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม.นี้</p>
ค่าเช่า	:	<p>ค่าเช่าทรัพย์สินเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และค่าซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุนมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่นำผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา)</p>
ระยะเวลาเช่า	:	<p>ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (“ระยะเวลาเช่าช่วงแรก”)</p>
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงแรก (“ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ”) โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทุกประการ (“สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า”) เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ค่าเช่า : กำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี เป็นจำนวน 100 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) (2) การต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า : ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน (3) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่ผู้ให้เช่าให้ไว้ : เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป (4) หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า : ผู้ให้เช่าสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่าได้ ภายใต้อันสืบว่าบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยการแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาเช่าช่วงแรกหรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกัน 3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า ให้คู่สัญญานำสัญญาเช่าฉบับใหม่ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุนี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 15 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงแรก เว้นแต่คู่สัญญาจะ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	<p>ตกลงกันเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”)</p> <p>4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>5. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่เช่าบางส่วน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าจำนวน 5 อาคาร (อาคาร A, B, C, D และ E) พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินโฉนด 140154 เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าและประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ WHART บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART เป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าครั้งนี้</p> <p>3. เมื่อผู้เช่าไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายในกำหนดเวลา หรือเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และคู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่และจดทะเบียนการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้ว หลักประกันดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนองในวันสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า</p>	<p>1. ผู้เช่าตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรกและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>2. ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าจะมีการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาที่เช่า ซึ่งรวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นในการประกอบกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ Solar Rooftop จะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการติดตั้งดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงให้ส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงส่วนควบจากโครงการ Solar Rooftop ที่ได้รับมอบมาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือ บุคคลใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของผู้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ Solar Rooftop (ถ้ามี)) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า</p> <p>3. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า</p>

	<p>ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่ากระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญา</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เป็นการจ้างนอกริมทรัพย์ที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับผู้เช่า หรือ 1.2 เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่า ตกผลเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าในการโอนดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดภายในระยะเวลา 3 เดือนหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า อย่างไรก็ตาม สำหรับผู้เช่าที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเพื่อเช่าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าดังกล่าวได้ หากผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ สำหรับระยะเวลาเช่าภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่ารายที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ และในกรณีที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการเปลี่ยนทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้แก่กองทรัสต์ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ผู้เช่าให้ภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว
<p>เงื่อนไข และข้อกำหนดในการเช่าทรัพย์สิน และการชำระราคา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. WHA จะดำเนินการรังวัดที่ดินของทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และ คู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญา ยังคงจะดำเนินการเช่ากันต่อไป 2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHA จะโอนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ WHA หักชำระจากเงินประกันเพื่อไปชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า 3. กรณี WHART เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เช่าทำสัญญา WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนกว่า WHA จะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART โดยค่าใช้จ่ายของ WHA 4. กรณี WHA มีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญา

	<p>ฉบับนี้และกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า WHA ตกลงจะดำเนินการให้ WHART และผู้ให้เช่าของ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมกรรมประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหาก WHA ได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ WHA ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน <ol style="list-style-type: none"> 1.1 คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า กรณีผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สิน ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาตลาด 1.2 ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่สถานการเงินผู้ให้เช่ากองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) ในกรณีผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินและกองทรัสต์จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่าตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม ในกรณีได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานล่าช้าหรือค่าซ่อมแซมมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้เงินทุนของตน และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว กรณีผู้เช่าขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้น แทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน 2. กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ จนผู้เช่าไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 คู่สัญญาจะพิจารณาว่าร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือไม่ รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ 2.2 กรณีคู่สัญญาตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้เงินทุนของตน และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง กรณีผู้เช่าขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าก่อสร้างในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้น แทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน 2.3 เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) แต่ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2.4 คู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		<p>สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ</p> <p>2.5 กรณีคู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่ผู้เช่าไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ ผู้เช่าตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมา แบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงแรกหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่</p> <p>อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ชำรงต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงอาคาร และ/หรือที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือพื้นที่หลังคาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ○ WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าอากรแสตมป์เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ▪ ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจ้างของทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจ้างของทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญานี้ ▪ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่าย และค่าอากรแสตมป์อันเกี่ยวกับการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้ให้เช่ามายัง WHART
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>:</p>	<p>กรณีต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญา</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญานี้ สัญญาตกลงกระทำการสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 1.2 ผู้ให้เช่าผิดคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า 1.3 ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่า หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่า 1.4 ทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้

	<p>1.5 ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>2. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</u> ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา และไม่แก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<p>1. <u>สิทธิของผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</u></p> <p>1.1 กรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัดและเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เป็นผลจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์อาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดยกองทรัสต์ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้ อีกทั้งต่อไปหรือส่งผลให้กองทรัสต์บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ กองทรัสต์บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาและบังคับจำนอง (เฉพาะกรณีที่ทำให้กองทรัสต์ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้)</p> <p>กรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ</p> <p>1.2 กรณีเกิดเหตุผิดนัดตามข้อ 1.2 - 1.5 และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และบังคับจำนอง (เฉพาะกรณีที่ทำให้ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้) หรือบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>กรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่กองทรัสต์ได้แสดงเจตนาต่ออายุการเช่าแล้ว) ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา โดยกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อกองทรัสต์จนครบถ้วน</p>

		<p>1.3 การใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้เช่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</p> <p>2.1 กรณีเกิดเหตุผิดนัดตามข้อ 2.1 และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า แต่ผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าและไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น ซึ่งกรณีผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>2.2 การใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่า</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>:</p>	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่าหลังใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าหลังนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะหลังที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุข้างต้น
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>:</p>	<ol style="list-style-type: none"> กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 2.5 ของหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่จ้างงให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 1 ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่จ้างงให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่

		<p>เกี่ยวข้องกับเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามสัดส่วน โดยคำนวณส่วนของผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>4. กรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว</p>
<p>ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>:</p>	<p>1. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติ พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่า เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่า โดยราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>3. กรณีผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 และ ข้อ 1.2 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ</p> <p>4. ระหว่าง 6 เดือนหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าจะให้ความช่วยเหลือผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง</p> <p>5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้</p> <p>5.1 สำหรับผู้เช่าที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าดังกล่าวได้ หากกองทรัสต์ได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) จากผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กองทรัสต์จะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p> <p>5.2 หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป กองทรัสต์จะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ</p> <p>6. ผู้เช่าจะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>7. กรณีผู้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและ</p>

	สัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าจะทยอยส่งมอบแก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด โดยคู่สัญญาฝ่ายผิดจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)
--	--

(2) ร่างสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

(2.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “ผู้รับจำนอง” หรือ “กองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้จำนอง”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ ที่ดินบางส่วน จำนวน 34 – 1 – 37.20 ไร่ บนโฉนดเลขที่ 140154 จำนวน 1 โฉนด ○ อาคารทั้งหมดที่ WHART จะเข้าลงทุน จำนวน 5 อาคาร พื้นที่รวม 47,253 ตร.ม. <p><u>หมายเหตุ</u> เนื่องจากที่ดินบางส่วน (โฉนดเลขที่ 106329) มีอาคารคลังสินค้าที่ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกันเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ดิน ส่งผลให้ WHA ไม่สามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อจำนองที่ดินเฉพาะส่วนที่มีอาคารที่ WHART จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ได้ เพราะมีข้อจำกัดทางกฎหมาย ได้แก่ ระยะเวลาห่างระหว่างอาคาร ประเด็นทางเข้า-ออก เป็นต้น ส่งผลให้ WHART จะได้รับจำนองแปลงที่ดินน้อยกว่าจำนวนแปลงที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุนทั้งหมดของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3</p>
หนี้ที่จำนองเป็นประกัน	:	หนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เงินจำนวนใดๆ ที่ต้องคืนตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้น อันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลงเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการที่กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เนื่องจากเหตุผิดนัดของผู้จำนองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	:	กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้
การบังคับจำนอง	:	ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองได้ต่อเมื่อผู้จำนองผิดค้ำประกันที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือตกเป็นผู้ผิดนัดสัญญาอันเป็นเหตุให้ผู้จำนองใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้
การไถ่ถอนจำนอง	:	เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยผู้จำนองได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว และกองทรัสต์ตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้จำนองในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว

(2.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “ผู้รับสัญญา” หรือ “กองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้ให้สัญญา”)
วันที่มีผลบังคับใช้ของสัญญา	:	มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้สัญญาตกลงต่อ WHART ว่าหากผู้ให้สัญญาที่มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร จากทรัพย์สินของ WHART ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้ให้สัญญายังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของ WHART และ (ข) ทรัพย์สินของ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า 2. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อ 1 ข้างต้น <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้ให้สัญญาแสดงให้เห็น โดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำเป็นของลูกค้าหรือนายหน้าต่อ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของ WHART และผู้ให้สัญญาได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำเป็นกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของ WHART หรือ (ข) ผู้ให้สัญญาได้เสนอทรัพย์สินของ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และผู้ให้สัญญาได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร 3. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่า ทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับ WHART จะไม่ถือว่าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาในข้อนี้
หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติม	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. หากมีพื้นที่เช่าอาคารยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ในอัตรา 155 บาท/ ตรม./ เดือน สำหรับโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 และ 125 บาท/ ตรม./ เดือน สำหรับโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 (อาคาร C และ M) รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าอาคารเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า <p>หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวให้แก่ WHART อีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่า โดยมีระยะเวลาเช่าน้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ผู้ให้สัญญาต้องมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราและจนครบระยะเวลาที่กำหนด หรือในกรณีหากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่า โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ให้สัญญาต้องมีหน้าที่ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่ WHART ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี</p>

	<p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าว ผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี ดังกล่าว อันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าและ WHART โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารหรือสังหรมทรัพย์ และทรัพย์สินในนามของ WHART ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นว่านั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ดังกล่าว</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี หรือเมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าหลังคาโครงการชลหารพิจิตร กม. 3</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</p> <p>2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้สัญญาและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญาเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)</p> <p>3. เมื่อผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ให้สัญญาใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของผู้ให้สัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำกรเป็นอันสิ้นสุดลง</p> <p>4. ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เข้ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิมแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ส่วนที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่กองทรัสต์อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา</p> <p>5. หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เข้ามาเช่าหลังคาได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารหรือสังหรมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา (ด้วยเหตุผลอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาได้) และทรัพย์สินในนามของกองทรัสต์ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีดังกล่าวนั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา
หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับสิทธิเหนือพื้นดินบนอาคาร E ในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3	<p>กรณีที่กองทรัสต์บังคับจำหน่ายอาคาร E ไม่ว่าจะบังคับจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายที่เหลือทั้งหมดหรือไม่ ผู้ให้สัญญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ตกลงให้สิทธิดังต่อไปนี้แก่ผู้ซื้ออาคาร E</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร E ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จำหน่ายตามสัญญาจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2. สิทธิในรูปของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทางภายในโครงการเพื่อเข้าออกอาคาร E เฉพาะในกรณีที่ผู้ให้สัญญายังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ในส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าออกโครงการ และยินยอมให้ผู้ซื้ออาคาร E โอนสิทธิเหนือพื้นดินและสิทธิการใช้ทางเข้าออกดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้ออาคาร E ทอดถึกๆ ไป

(2.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	WHA ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”)
การต่อระยะเวลาการจ้างบริหาร	กรณีกองทรัสต์ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารที่ต่ออายุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ WHA ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้จาก WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA
การบริหารจัดการ	<p>WHA ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน ในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบและนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือภาษีบำรุงท้องถิ่นในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง)</p> <p>สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	<p>Insurance) แทน WHART โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ WHART และผู้ให้กู้ของ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันและผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่ WHART กำหนด</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p>
<p>ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน</p>	<p>WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับภาระ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ○ การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ ○ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ ○ การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร ○ การว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ ○ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนที่มีได้มีข้อกำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้รับผิดชอบ ○ ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง
<p>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตลอดระยะเวลาสัญญาที่ได้ต่ออายุ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ โดยจะมีการพิจารณาแยกต่างหากจากทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART ก่อนการแปลงสภาพและทรัพย์สินทั้งหมดของ WHAPF</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า</p> <p>(ก) รายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนด ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ</p> <p>(ข) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น รวมกับระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า</p>
<p>การขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ในกรณีที่มีข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>

	<p>ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหาหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการนี้</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสตี (ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสตี) มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสตี สำหรับทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งนี้หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา <ol style="list-style-type: none"> 2. ผู้จัดการกองทรัสตีมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เว้นแต่การทำการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน และ/หรือผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสตีโดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ (ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นการผิดสัญญา 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้จัดการกองทรัสตีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสตีต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ค) ผู้จัดการกองทรัสตีไม่บริหารจัดการกองทรัสตีตามที่กำหนดในสัญญาก่อนตั้งทรัสตี แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสตีหรือทรัพย์สินของกองทรัสตีอย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) มีการเลิกกองทรัสตี (ข) ทรัพย์สินของกองทรัสตีถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสตีไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสตีดังกล่าวอีกต่อไป (ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ (ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญา และก่อให้เกิดผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสตีหรือทรัพย์สินของกองทรัสตี และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช่

	<p>บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p> <p>ทั้งนี้ กรณี WHAREM ไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจากสาเหตุใด WHA ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปตามสัญญา และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทน โดยทรัสต์จะมีสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จนกว่าจะแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่</p>
--	--

(3) สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอเงินกู้ยืมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

คู่สัญญา	: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) กระทำในนามของ WHART (“ผู้กู้”)
วัตถุประสงค์เงินกู้ยืม	: ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHA และ WHAPF
วงเงินกู้	: <p>วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 3,300 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 511 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้เดิมของ WHAPF (Refinance)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 : ตัวสัญญาใช้เงินจำนวนไม่เกิน 250 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและของทรัพย์สินของ WHAPF</p>
อัตราดอกเบี้ย	: <ul style="list-style-type: none"> ○ อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกิน MLR* – ร้อยละ 1.50 <p>หมายเหตุ * อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (3) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ(4) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้	: เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	: <p>วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก โดยระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2 : วันเดียวกับวันที่ครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 : รวมไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้จะเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้ วันครบกำหนดเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้นจะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1</p>
การชำระคืนเงินกู้	: <p>วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 : ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3 : ชำระคืนในจำนวนเท่ากับเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระจากผู้เช่ารายใหม่ และยอดเงินกู้คงค้างส่วนที่เหลือ ให้ชำระทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงิน</p>
การชำระดอกเบี้ย	: รายเดือน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เงื่อนไขการชำระหนี้ ก่อนครบกำหนด	:	ไม่เสียค่าธรรมเนียม หากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ย
ข้อปฏิบัติทาง การเงินหลัก	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ○ ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน (The Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า
ข้อตกลงอื่น ของผู้กู้	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ ผู้กู้ตกลงจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ○ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้กับสถาบันการเงินอื่น ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ○ ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่ลงทุน เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในขนาดของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ ○ ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า
หลักประกัน	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ การจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน / การจดทะเบียนสิทธิในสัญญาเช่าช่วงที่ดินเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ○ การจดทะเบียนสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business interruption) เป็นหลักประกันทางธุรกิจ ○ การจดทะเบียนสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558
เงื่อนไขอื่น	:	WHA หรือบริษัทในกลุ่ม WHA ต้องทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินของ WHAPF และทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้

2.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จำนวน 4 รายการ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,090.00 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) รวมทั้งการให้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 อีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKPKPA”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2560) ด้วยวิธีคิดจาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

รายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ เกินร้อยละ 10.00

เปรียบเทียบมูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA กับมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สินของ WHA	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (วันที่ 1 ธ.ค. 60) (ล้านบาท)		ราคาประเมินต่ำสุด (ล้านบาท)	มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)
	GRAND	BKKPA		
1 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3	1,209.00	1,111.00	1,111.00	3,090.00 (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดร้อยละ 9.96)
2 โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2	286.00	284.00	284.00	
3 โครงการ WHA ลำลูกกา	534.00	585.00	534.00	
4 โครงการ Omada	889.00	881.00	881.00	
รวม	2,918.00	2,861.00	2,810.00	

ทั้งนี้ WHART จะชำระเงินค่าทรัพย์สินทั้งจำนวนให้แก่กลุ่ม WHA ในวันที่กลุ่ม WHA จัดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินให้แก่ WHART โดย WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHAPF ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHART และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ WHART ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพให้แก่ WHAPF แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART เรียบร้อยแล้ว ซึ่ง WHAREM คาดว่าการดำเนินการต่างๆ เพื่อแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพนั้น จะแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2560 (ขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการต่างๆ เพื่อแปลงสภาพ WHAPF เข้ารวมกับ WHART ปรากฏในหน้าที่ 1 ข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้) จากนั้น WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ต่อไป โดยแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ ที่อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300 ล้านบาท โดยนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF ทั้งหมดหรือบางรายการ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมดังกล่าว และ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่ได้รับโอนจากกลุ่ม WHA และของทรัพย์สินของ WHART ที่ได้รับโอนมาจาก WHAPF รวมจำนวนประมาณ 250 ล้านบาท

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง โดยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหาร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

อสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่ง WHAREM ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบันแล้ว เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ของ WHART โดยประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กระแสเงินสดจากดำเนินงานสำหรับชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแก่ WHA ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงนามที่จะจัดทำขึ้นต่อไป ภายหลังจาก WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

2.1.4 ข้อมูลสินทรัพย์

ข้อมูลทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุน และรายงานประเมินมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 และเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

2.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

2.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้ และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไปในอนาคต เนื่องจากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ จะเอื้อให้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด โดยทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ WHA ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าหลังคาของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทันทีภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ อีกทั้ง การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายหลังจาก WHART ได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF เป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยทันที นอกจากจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของ WHART ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่ WHART มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้นแล้ว ยังช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ซึ่งรวมทั้งผู้ถือหุ้นลงทุน WHAPF ที่ได้สับเปลี่ยนมาถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ภายหลังจากการทำรายการ) ในปีแรกภายหลังการรับโอนทรัพย์สินจาก WHAPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกันไม่ต่ำกว่าเดิม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สำหรับการแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ ซึ่งอาจช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง (รวมถึงทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนครั้งนี้) ขณะที่อัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้เหมือนกับสัญญาแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อเดือนธันวาคม 2558 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อเดือนธันวาคม 2559

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้ WHART ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และนำไปชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเดิมของ WHAPF ที่ WHART รับโอนจาก WHAPF ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนดในการเข้าทำรายการแปลงสภาพ WHAPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ของ WHART ในครั้งนี้ ซึ่ง WHART ประสงค์ให้การรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2560 เพื่อให้สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ต่อไป โดยเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวมีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ)

สำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART และ WHA ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญา (อันได้แก่ WHA) เกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA บางนาตราด กม. 23 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4 โครงการ WHA วังน้อย และโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อันได้แก่ การเพิ่มเติมเงื่อนไขที่จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในการเช่าหลังคาถาวรบุคคลอื่น โดยมีเงื่อนไขอัตราค่าเช่าและระยะเวลาเช่าไม่ด้อยกว่าค่าเช่าและ/หรือเงื่อนไขอื่นๆ ที่ WHART ได้รับ ณ ขณะนั้นๆ นั้น จะช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาให้เช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้ รวมทั้ง ช่วยลดขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการนำรายการดังกล่าว ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ (การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA)

ข้อดีของการทำรายการ

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 4 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 84.76 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) อีกทั้ง WHA ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และชำระค่าเช่าพื้นที่เช่า

หลังคาของโครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม. 3 ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาตกลงกระทำการ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต เนื่องจากข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- ทรัพย์สินของ WHA ซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 2 โครงการ จังหวัดระยอง (ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้) จำนวน 1 โครงการ และจังหวัดปทุมธานี จำนวน 1 โครงการ นั้น เป็นอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่และจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง อันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยข้อมูลตลาดคลังสินค้าให้เช่าโดยทั่วไป ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจากงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนมีนาคม 2560 ระบุว่า ณ ปลายปี 2559 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) คลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ ระยอง และปทุมธานี ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ใกล้เคียงกับปี 2558 ขณะที่อุปสงค์ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตของจังหวัดต่างๆ ดังกล่าวมีแนวโน้มเติบโตขึ้นตามการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2560 และปัจจัยสนับสนุนจากโครงการลงทุนด้านคมนาคมขนส่งของภาครัฐ และข้อได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์ของประเทศไทยต่อการพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ของอาเซียน

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า ปี 2558 - 2559
จำแนกตามจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

จังหวัด	ปี 2558			ปี 2559		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)
สมุทรปราการ	1,312,105	1,136,862	86.6	1,355,349	1,166,767	86.1
ระยอง	178,736	90,694	50.7	211,166	123,926	58.7
ปทุมธานี	130,340	129,681	99.5	130,340	123,830	95.0

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี มีอายุอาคารประมาณ 2 – 5 ปี รวมทั้ง ภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก 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 ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ WHA จะส่งผลให้ WHART จะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคตอย่างต่อเนื่องไปในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2. **ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHAPF และกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน จะไม่ดีกว่าอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมในปัจจุบัน**

ตามที่ได้กล่าวไว้ในส่วนที่ 1.2.2 ข้อดีของการทำรายการข้อ 5 ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเดิม (ซึ่งรวมทั้งผู้ถือหุ้นลงทุน WHAPF ที่ได้สับเปลี่ยนมาถือหุ้นทรัพย์สินของ WHART ภายหลังการเข้าทำรายการ) ในปีแรก ภายหลังจากการได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน จะทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกเท่ากับร้อยละ 0.72 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.08 บาทต่อหน่วย) ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ เท่านั้น) ซึ่งจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ที่ร้อยละ 0.70 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.09 บาทต่อหน่วย)
3. **เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือของ WHART ต่อนักลงทุน และสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์**

กรณีที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกันกับการรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF จะส่งผลให้ WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 27,402.89 ล้านบาท และ 2,062.46 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับรายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ ที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณปีละ 1,017.25 ล้านบาท และเทียบกับประมาณการรายได้ของ WHART ภายหลังจากได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF ภายหลังจากการแปลงสภาพ ที่จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณปีละ 1,830.84 ล้านบาท (อ้างอิงจากประมาณการรายได้สำหรับรอบปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – 30 พฤศจิกายน 2561 ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ WHART) ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของ WHART จากการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF และการเข้าลงทุนของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัพย์สินของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัพย์สินของ WHART ในอนาคต
4. **เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ครั้งนี้ โครงการทั้งหมดเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และจะมีอัตราเช่าพื้นที่อาคารปัจจุบันเฉลี่ยของ 4 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ร้อยละ 84.76 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) อีกทั้ง WHA ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 และโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2 ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าหลังคาของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปีนั้น สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งกำหนดที่จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้

5. ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 10 ปี รวมถึงเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง (รวมถึงทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนครั้งนี้) ดังนั้น การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ต่อไปในอนาคต จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ อีกทั้ง การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียวในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดอาจมีความใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย เนื่องจากเกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ อันเกิดจากจำนวนทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นโดยที่ทรัพย์สินดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน (ข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏในข้อ 2.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1. เพิ่มภาวะกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน

ด้วยเหตุที่แหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ ส่วนใหญ่จะมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF ภายหลังการแปลงสภาพ และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA กรณี WHART กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ไม่เกิน 3,811 ล้านบาท ประกอบด้วย วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้เดิมของ WHAPF (Refinance) WHART จะมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 7,779.65 ล้านบาท และมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม(จากเดิม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,968.65 ล้านบาท และมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 29) ซึ่งไม่เกินกว่าข้อปฏิบัติทางการเงิน (Financial Covenants) ของสัญญาเงินกู้ของทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ทั้งนี้ แม้ว่าการเข้าลงทุนใน WHA ครั้งนี้ WHART จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินดังกล่าวไว้ข้างต้น อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ WHART ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF จากการแปลงสภาพและการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA แล้ว (กรณีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้

2. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้

กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น

- การไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ซึ่งทรัพย์สินของ WHA ที่ยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน (เฉพาะอาคารคลังสินค้า) มีจำนวนร้อยละ 15.24 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของ WHA ที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้
- ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลง โดยเมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าคลังสินค้าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่า มีผู้เช่าคลังสินค้าที่จะหมดอายุสัญญาเช่าภายใน 1 ปี หลัง WHART เข้าลงทุน คิดเป็นร้อยละ 2.88 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของ WHA ที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้ (รวมถึงพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่าและ WHA จ่ายค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินจะพิจารณาเสมือนว่ามีผู้เช่าพื้นที่อาคารดังกล่าว)
- ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินในอนาคต เพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินที่อาจมีความทรุดโทรมตามอายุการใช้งานที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น เกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กลุ่ม WHA การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ เป็นต้น โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้

3. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3

กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 อีก 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงแรก 30 ปี ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม จะส่งผลกระทบต่อ WHART สูญเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก WHA ตกลงจะนำทรัพย์สินส่วนใหญ่ของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 มาจำหน่ายเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของ WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART (รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและร่างสัญญาจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้) โดยมีวงเงินจำหน่ายไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน หรือวงเงินจำหน่ายตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกรณีนี้ที่ WHA ผิดสัญญาในการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของ

ระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ และ WHA ตกลงจะใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ นอกจากนี้ กรณี WHA ตั้งใจผิดสัญญา WHART สามารถดำเนินการใช้สิทธิใดๆ ตามกระบวนการและขั้นตอนทางศาล จน WHART บังคับจำนองทรัพย์สินเพื่อชำระความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดย WHART จะมีปริมลสิทธิเหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดของทรัพย์สินที่จำนอง ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาจำนองดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อ WHART จากการไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 ได้ในระดับหนึ่ง

4. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของโครงการ Omada

ตามสัญญาเช่าโครงการ Omada ระหว่าง WAA กับผู้เช่าปัจจุบัน กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-Emptive Right to Buy Leased Property) ภายหลังสิ้นสุด ปีที่กำหนดตามระยะเวลาการเช่าที่ระบุในสัญญา โดยแจ้งข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหลังจากผู้ให้เช่าได้รับแจ้งข้อเสนอม ผู้ให้เช่าจะเปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกซึ่งมีบุคคลที่เป็นคู่แข่งหรือมีความเกี่ยวข้องกับคู่แข่งของผู้เช่าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ ราคาที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าจะเป็นราคาใดราคาหนึ่งที่สูงกว่าระหว่างราคาที่มีบุคคลภายนอกเสนอให้ผู้ให้เช่าหรือราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย (แต่ละรายแต่งตั้งโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือราคาที่เหมาะสมกับต้นทุนทั้งหมดของผู้ให้เช่าที่ได้ลงทุนไปในทรัพย์สินที่เช่าบวกด้วยร้อยละ 10 ของต้นทุน ซึ่งภายหลังจาก WHART ลงทุนในทรัพย์สินนี้ WHART จะผูกพันตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ กรณีที่ผู้เช่ามีการใช้สิทธิในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้ WHART อาจเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายปีจากผู้เช่า อย่างไรก็ตาม WHART จะได้รับค่าตอบแทนจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ขายสินทรัพย์ทดแทน โดยราคาดังกล่าวจะเป็นราคาใดที่สูงกว่าของหลักการกำหนดราคาที่เหมาะสมข้างต้น โดยมีวิธีที่อ้างอิงจากราคาตลาดเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย ซึ่งเป็นหลักการกำหนดราคาเดียวกับที่ WHART ทำการซื้อสินทรัพย์ในครั้งนี้อ้างอิงจากราคาของผู้ประเมินราคาอิสระเช่นกัน ทั้งนี้ ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาเฉลี่ยสองรายในอนาคต ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น สภาพเศรษฐกิจ อุปสงค์หรืออุปทานของอาคารคลังสินค้าในบริเวณดังกล่าว ความคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน หรือสภาพเศรษฐกิจโดยรวม ดังนั้น ราคาประเมินและเงินที่ WHART จะได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว อาจน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่ WHART ลงทุนในครั้งนี้อย่างมาก

5. เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงการทำงานเพื่อให้สิทธิ WHA และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA เป็นผู้เช่าพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA บางนาตราด กม. 23 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4 โครงการ WHA วังน้อย และโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 นั้น ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน (ปัจจุบัน WHART ได้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART) รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้งการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำ

หน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญา (อันได้แก่ WHA) เกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าปรากฏในข้อ 2.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

6. ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น

- WHA บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตน ให้เช่าและขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
- ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- WHAPF ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการแปลงสภาพ WHAPF การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART
- การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ขยายออกไปตามกฎหมาย

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ หรือกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART ซึ่งจะส่งผล WHAPF ไม่สามารถแปลงสภาพเป็นกองทุนทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทุนทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และ WHART จะไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้นั้น WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสัญญาเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ เป็นต้น

2.2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

(1) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของ WHA ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของ WHA

เนื่องจากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินของ WHA ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภท

คลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 10 ปี ส่งผลให้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยมีโครงสร้างและพื้นอาคารที่แข็งแรงคงทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจของ WHA อีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เนื่องจากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในเขตจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก และอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและแหล่งคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง เป็นต้น ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของ WHA ที่มุ่งเน้นในทำเลที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ ดังนั้น ข้อได้เปรียบของประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจของกลุ่ม WHA ประกอบกับศักยภาพของทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้น อาจทำให้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART มีความประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีศักยภาพและโอกาสที่จะสร้างรายได้แก่ WHART มากกว่าเมื่อเทียบกับกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่อาจมีทำเลด้อยกว่าหรืออาจมีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าคลังสินค้าที่น้อยกว่า

2. ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

เนื่องจาก WHART และ WHA มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดย WHA ได้จำหน่ายทรัพย์สินประเภทโครงการคลังสินค้าให้เช่าแก่ WHART ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2557 เป็นต้นมา อีกทั้ง ปัจจุบัน WHA ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมด ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน WHA เพิ่มเติมในครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

3. มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์ ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีอำนาจควบคุมใน WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบันนั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(2) การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 10 ปี รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ด้วยตนเอง ดังนั้น การแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนในครั้งต่อไปในอนาคต จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัสต์ดังกล่าวได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต เพื่อช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่นมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะลงทุนครั้งนี้

2. ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

ปัจจุบัน WHA ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมด ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัสต์ของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ รวมถึงทรัพย์สินของ WHAPF ซึ่ง WHART จะได้รับโอนจาก WHAPF ภายหลังการแปลงสภาพ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์ดังกล่าว

3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่

ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคาร คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ WHA ถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART

ข้อดีของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน (ปัจจุบัน WHART ได้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดของตน) รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(3) การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. ข้อเสนอเงินกู้ของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น

เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน คล้ายคลึงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 2 ของ WHART ที่ผ่านมา อีกทั้ง มีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ)

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินที่เป็นเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ของ WHART โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมดังกล่าวกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะในแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของแต่ละกองทรัสต์ อันประกอบด้วยการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ WHART ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“HREIT”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TREIT”) มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมของ HREIT ³ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก	เงินกู้ยืมของ TREIT ⁴ สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
สถาบันการเงินผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์	ธนาคารกรุงเทพ
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 3,300.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 511.00 ล้านบาท สำหรับชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHAPF (Refinance) วงเงินกู้ที่ 3: ไม่เกิน 250.00 ล้านบาท สำหรับการจ่ายคืนเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและของทรัพย์สินของ WHAPF	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 1,300.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 50.00 ล้านบาท สำหรับการจ่ายคืนเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ไม่เกิน 2,520.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 1,800.00 ล้านบาท
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2: ไม่เกิน 5 ปี วงเงินกู้ที่ 3: ไม่เกิน 180 วัน	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 5 ปี วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 180 วัน	5 ปี	10 ปี
การชำระเริ่มต้น	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2: ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม) วงเงินกู้ที่ 3: ชำระบางส่วนเมื่อได้รับเงินค้ำมัดจำจากผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนที่เท่ากัน และชำระจำนวนที่เหลือเมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม) วงเงินกู้ที่ 2: ชำระบางส่วนเมื่อได้รับเงินค้ำมัดจำจากผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนที่เท่ากัน และชำระจำนวนที่เหลือเมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้	ชำระคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้)	ปี 1-7: ปลอดการชำระคืนเงินต้น* ปี 8: ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น ปี 9: ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น ปี 10: ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด หมายเหตุ *หลังจากนั้นชำระเป็นราย 6 เดือน
จำนวนเงินที่คาดว่าจะกู้ยืม	3,811.00 ล้านบาท	1,250.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,325.00 ล้านบาท	961.30 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	MLR โดยในปีที่ 1 จะไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 และตลอดอายุสัญญาจะไม่เกิน MLR	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.25

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมของ HREIT ³ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก	เงินกู้ยืมของ TREIT ⁴ สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไร	143.38 ล้านบาท	48.95 ล้านบาท	108.41 ล้านบาท	42.70 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)	ร้อยละ 3.76	ร้อยละ 3.92	ร้อยละ 4.66	ร้อยละ 4.44
หลักประกันเงินกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่จะลงทุน - การจดทะเบียนสิทธิในกรรมกรรมประกันภัยเพื่อเป็นหลักประกันทางธุรกิจ - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี - หลักประกันอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยเป็นจำนวนอันดับที่ 1 - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี - หลักประกันอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุน ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี - หลักประกันอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ 	ไม่มี
เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> ○ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือค่านีหรือก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการ 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> ○ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือค่านีหรือก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการ 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น - HEMARAJ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> ○ กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมของ HREIT ³ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก	เงินกู้ยืมของ TREIT ⁴ สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
	<p>ชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ก่อภาระผูกพันอื่นเหนือทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งนี้ ○ ทำสัญญาเช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้) 	<p>การชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ก่อภาระผูกพันอื่นเหนือทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งนี้ ○ ทำสัญญาเช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 	<p>ละ 15 เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>- ผู้ที่จะให้ HEMARAJ หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ภาระผูกพันเพิ่มขึ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน นอกเหนือจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิของผู้เช่ารายย่อย (Option to Buy) ○ ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินหรือรายได้ของกองทรัสต์ ○ ลดทุน (ยกเว้นการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินการปกติ) ○ เปลี่ยนหรือเพิ่มผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ○ เปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<p>- ค่า rata ส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35</p> <p>- ค่า rata ส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า</p>	<p>- ค่า rata ส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35</p> <p>- ค่า rata ส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า</p>	<p>- ค่า rata ส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นไม่เกิน 1.0 เท่า</p> <p>- ค่า rata ส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า</p>	ไม่มี

- หมายเหตุ
- 1 ข้อเสนอเงินกู้ยืมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 - 2 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ลงวันที่ 2 กันยายน 2559
 - 3 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ HREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2559 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ HREIT ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2559
 - 4 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ TREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2558 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ TREIT ลงวันที่ 23 กันยายน 2558

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ของ WHART จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขหลักที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate) ของเงินกู้ยืม

แต่ละฉบับ ซึ่งคำนวณมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหารด้วยจำนวนเงินที่คาดว่าจะกู้ยืมตามที่ระบุในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่แสดงในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกต่อประชาชน หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่รวมผลกระทบของส่วนต่างจากอัตราดอกเบี้ย MLR (Interest rate spread) ที่อาจจะไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญาของเงินกู้ และค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ (Front end fee) ไว้แล้ว ทั้งนี้จากการคำนวณดังกล่าวพบว่า ข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 3.76 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินกู้ยืมของ WHART ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น เท่ากับร้อยละ 3.92 – 4.66 ดังนั้น จะเห็นว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินกู้ยืมของ WHART ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

อย่างไรก็ดี เงินกู้ยืมทั้งหมดนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR ของสถาบันการเงินที่กำหนดในเงื่อนไขของแต่ละเงินกู้ยืม ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ย MLR ที่นำมาคำนวณค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยมีจำนวนที่ต่างกัน จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นต่างกันไปด้วย ถึงแม้จะมีเงื่อนไขของการกู้ยืมที่เหมือนกันก็ตาม ทั้งนี้ ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ใช้ในการคำนวณในประมาณการเกิดขึ้นได้จากความแตกต่างของช่วงเวลาที่ใช้ในการอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เนื่องจากเงินกู้ยืมที่นำมาเปรียบเทียบเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ต่างกัน ซึ่งนับตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ย MLR มีแนวโน้มที่ลดลง (โดยวันที่ของรายงานผู้สอบบัญชีสำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของกองทรัสต์ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเปรียบเทียบ ได้ถูกระบุไว้ในตารางข้างต้น) รวมถึงความแตกต่างของสถาบันการเงินที่ใช้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินอาจมีอัตราดอกเบี้ย MLR ที่แตกต่างกันแม้จะอยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน โดยเงื่อนไขของข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และเงื่อนไขของเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้นอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยจากของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งได้แก่ (1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (3) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ (4) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ขณะที่เงื่อนไขของข้อเสนอเงินกู้ยืมของ HREIT และ TREIT อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR จากธนาคารพาณิชย์ที่เสนอเงินกู้ยืม ซึ่งได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาเงื่อนไขอื่น ๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืม อันได้แก่ การชำระเงินต้น พบว่า ข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีการชำระเงินต้นแบบชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ และสามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม ซึ่งเหมือนกับเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ WHART และเงินกู้ยืมของ HREIT ขณะที่เงินกู้ยืมของ TREIT มีเงื่อนไขที่ต้องทยอยชำระคืนเงินต้นก่อนหมดอายุสัญญา ส่งผลให้กองทรัสต์ดังกล่าวอาจต้องคงสภาพคล่องบางส่วนไว้เพื่อชำระเงินต้นตามเงื่อนไขของเงินกู้ยืม

สำหรับการเปรียบเทียบอายุสัญญาเงินกู้ พบว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีระยะเวลาของวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ 5 ปี ซึ่งเท่ากับเงินกู้ยืมของ HREIT ยกเว้นข้อเสนอเงินกู้ยืมของ TREIT ที่มี

อายุสัญญาเงินกู้ 10 ปี ซึ่งเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจะมีข้อดีบางประการ เนื่องจากการดำเนินการขอเงินกู้ยืมใหม่ เมื่อสัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดอายุนั้น อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเงินกู้ปัจจุบัน ดังนั้น สัญญาเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจึงมีความแน่นอนของค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตที่มากกว่า

ด้านหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมที่ระบุในเงื่อนไขของข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งนี้นั้น มีลักษณะไม่แตกต่างจากเงื่อนไขของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นลักษณะโดยทั่วไปของเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ของ WHART มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมไม่ด้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบันและเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน

2. มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด

เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ส่วนใหญ่จะมาจากเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และนำไปชำระคืนหนี้ของ WHAPF ตามสัญญาเดิมของ WHAPF ที่มีต่อสถาบันการเงิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน จำนวน 511 ล้านบาท (ซึ่งเป็นภาระที่ WHART รับโอนจาก WHAPF จากการแปลงสภาพ WHAPF) ตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบุคคลภายนอกอื่นที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวงเงินกู้ยืมที่ WHART จะได้รับและเงื่อนไขสำคัญอื่น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงให้ WHART ไม่สามารถเข้าทำรายการได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา (WHAREM คาดว่าการแปลงสภาพ WHAPF ด้วยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF โดยชำระค่าตอบแทนให้แก่ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ออกใหม่ของ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพ จะแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2560)

3. ความราบรื่นและรวดเร็วในการเจรจาข้อตกลงในการกู้ยืม

เนื่องในช่วงที่ผ่านมา WHART ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินต่างๆ ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ของ WHART ก่อนหน้านี้ ดังนั้น การเจรจาขอเงินกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีประสบการณ์ในการติดต่อเพื่อกู้ยืมเงินมาก่อนหน้านี้แล้ว อาจทำให้การเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของ WHART ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของทรัสต์

เนื่องจากทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันใดๆ แก่กองทรัสต์ และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กรณีที่ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ KAsset ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน) อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวโยงดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้น

กรณี WHART มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ WHART เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 2,598.65 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560)

(4) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART และ WHA ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของ WHA เกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA บางนาตราด กม. 23 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4 โครงการ WHA วังน้อย และโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 โดยให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA สามารถเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่านั้น จะช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาให้เช่าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้ รวมทั้งช่วยลดขั้นตอนและประหยัดค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากการนำรายการดังกล่าว (ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กรณีมีขนาดรายการเกี่ยวโยงถึงเกณฑ์ที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ขณะที่ประโยชน์ตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จะไม่ด้อยไปกว่าประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับความจากการทำหน้าที่ของ WHA ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการในปัจจุบัน และ/หรือประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับความจากผู้เช่ารายอื่นในอนาคต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ไม่มี เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนที่ WHART จะได้จากการให้เข้าพื้นที่หลังคดังกล่าวแก่ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ภายหลังจากได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่ดีกว่าประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับจากการทำหน้าที่ของ WHA ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการในปัจจุบัน และ/หรือประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับจากผู้เช่ารายอื่นในอนาคต

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถเปรียบเทียบข้อดีข้อดีของการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวกับบุคคลภายนอกได้ เนื่องจากสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART ประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นสัญญาที่มีผลบังคับผูกพันเฉพาะคู่สัญญา อันได้แก่ WHART และ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เท่านั้น

2.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

2.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

(1) ความเป็นธรรมของราคากรณีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

WHART มีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สินจาก WHA จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 (อาคาร C และ M) โครงการ WHA ลำลูกกา และโครงการ Omada โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,090.00 ล้านบาท ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

- 1) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- 2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

1) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKKPA”) โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2560) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีดังนี้

สรุปสมมติฐานโครงการต่างๆ ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

สมมติฐาน	GRAND	BKKPA
โครงการที่เป็นสิทธิการเช่า (ประมาณการเท่ากับอายุสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินคงเหลือ)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี พื้นที่หลังคา: อ้างอิงตามสัญญา โดยประมาณการเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา ทั้งนี้ มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี พื้นที่หลังคา: อ้างอิงตามสัญญา โดยประมาณการเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา ทั้งนี้ มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p><u>โครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม.3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<p><u>โครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม.3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ในปี 2563-2617 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 97.50 ในปี 2563 – 2578 และร้อยละ 95.00 ในปี 2579 – 2581 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่หลังคา) ค่าเช่าที่ดินอ้างอิงตามสัญญาเช่า* ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่หลังคา) 	
อัตราคิดลด	<ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 9.50 สำหรับโครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม.3 ร้อยละ 10.00 สำหรับโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2 	ร้อยละ 10.50
โครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p><u>โครงการ WHA ลำลูกกา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ Omada</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<p><u>โครงการ WHA ลำลูกกา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 90.00 ในปี 2562 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ Omada</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม 	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.25	ร้อยละ 9.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สมมติฐาน	GRAND	BKKPA
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.00
ค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.50	ร้อยละ 3.00

หมายเหตุ * โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุจำนวน 100.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

**สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม
โดยผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (1 ธันวาคม 2560)**

	ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (ล้านบาท)	
		GRAND	BKKPA
1	โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3	1,209.00	1,111.00
2	โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2	286.00	284.00
3	โครงการ WHA ลำลูกกา	534.00	585.00
4	โครงการ Omada	889.00	881.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA		2,918.00	2,861.00
ราคาในการเข้าทำรายการ		3,090.00	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		(5.57)	(7.41)

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 2,861.00 – 2,918.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 3,090.00 ล้านบาท จำนวน 172.00 - 229.00 ล้านบาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 5.57 – 7.41

2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นสิทธิการเช่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 60 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 30 พฤศจิกายน 2620 ตามระยะเวลาของสัญญาเช่า 30 ปี และได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี) เช่นเดียวกับโครงการ WHA ลำลูกกา และโครงการ Omada ซึ่ง WHART ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (Freehold) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 60 ปีเช่นกัน ในขณะที่โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2 (อาคาร C และ M) ซึ่งอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าของ WHAPF (โครงการ WHA บางนาตราด กม.19) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงจัดทำประมาณการจนถึงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน และร่างสัญญากระทำกรของ WHA ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินแต่ละโครงการ เพื่อประเมินราคาที่เหมาะสมและผลตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษาดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- **อัตราค่าเช่าและค่าบริการ** สำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่า อ้างอิงจากสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร สำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า และ WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของตลาดเป็นระยะเวลา 3 ปีหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำกรของ WHA ทั้งนี้เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ด้วยอัตราร้อยละ 10.00 หรือร้อยละ 8.00 ทุกๆ 3 ปี และตั้งประมาณการปีที่ 21 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 หรือร้อยละ 4.00 ทุกๆ 3 ปี (อัตราการเติบโตของการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการลดลงตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น)
- **อัตราค่าเช่าพื้นที่** สำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่าที่อัตราร้อยละ 100.00 โดยภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน สำหรับโครงการที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 โดยพิจารณาจากอัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันที่ร้อยละ 84.76 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าและ WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่า) และข้อตกลงตามร่างสัญญาตกลงกระทำกรที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์การลงทุนซึ่งด้วยประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่าของ WHA ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สิน จึงมีความเป็นไปได้ที่จะสามารถหาผู้เช่ามาทดแทนได้ สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ภายหลังปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

ในขณะที่โครงการที่เป็นสิทธิการเช่าในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ภายหลังปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 6 ปีก่อนที่จะสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีการปรับอัตราการเช่าเพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากกว่า โดยกำหนดสมมติฐานในช่วง 3 ปีแรกที่ร้อยละ 75.00 และในช่วง 3 ปีสุดท้ายของสัญญาเช่าที่ดิน ร้อยละ 50.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- รายได้จากการให้พื้นที่หลังคาเพื่อใช้ติดตั้งแผงพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตาม WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะหาผู้เช่ามาเช่าแทนได้ อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำการของ WHA

2. รายได้ดอกเบี๋ย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ดอกเบี๋ยจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราดอกเบี๋ยที่ร้อยละ 1.30 อ้างอิงจากรัตราดอกเบี๋ยเงินฝากประจำ 12 เดือน

3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM โดยกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.50 ต่อปี และจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor repairment or maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี๋ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และภาษีโรงเรือนของผู้เช่าบางรายตามสัญญา
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- ค่าเช่าที่ดิน โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 และโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2 ประมาณการค่าเช่าที่ดิน โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในปีที่ 30 ของประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปีของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 เป็นจำนวน 100 ล้านบาท รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในมติกรรมการครั้งนี้

4. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงจากรัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ WHART)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากรัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ WHART)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากรัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของ WHART)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

5. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าบริการของที่ปรึกษาต่างๆ และค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM

6. ดอกเบี้ยจ่าย

กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินประกันการเช่าทรัพย์สิน โดยมีสมมติฐานการกู้ยืมเงินจำนวน 3,046.28 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าวคำนวณตามอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ขั้นต้น (MLR) ลบด้วยอัตราคงที่ ตามที่ได้รับข้อเสนอจากธนาคารกสิกรไทย

7. อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดสำหรับโครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์ภายหลังระยะเวลาประมาณการว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จะยังคงดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกันต่อไปอีกในอนาคต โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.50 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการในปีสุดท้ายของระยะเวลาประมาณการที่ถูกปรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

8. อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.80 (รายละเอียดปรากฏตามหัวข้ออัตราคิดลดกระแสเงินสดของการประเมินราคาทรัพย์สินของ WHART)

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและมูลค่าของทรัพย์สินได้ดังนี้

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของ WHART จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและบริการ	212.63	219.55	222.42	224.92	229.30	234.54	244.01	248.69	255.32	265.73
รายได้ดอกเบี้ย	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
รวมรายได้	212.99	219.91	222.78	225.28	229.66	234.90	244.37	249.05	255.68	266.09
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทรัสต์	18.03	18.25	18.40	18.53	18.71	18.90	19.19	19.37	19.60	19.91
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	194.96	201.65	204.39	206.74	210.96	216.00	225.19	229.68	236.07	246.18

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและบริการ	267.94	268.80	279.88	282.10	290.93	305.53	307.93	317.58	328.65	325.74
รายได้ดอกเบี้ย	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
รวมรายได้	268.30	269.16	280.24	282.46	291.30	305.89	308.29	317.94	329.01	326.10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทรัสต์	20.05	20.17	20.49	20.64	20.93	21.33	21.48	21.79	22.13	22.19
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	248.25	249.00	259.75	261.82	270.37	284.57	286.80	296.15	306.88	303.91

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	327.88	336.81	339.12	336.94	315.24	314.59	317.66	327.41	330.21	333.44
รายได้ดอกเบี้ย	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
รวมรายได้	328.24	337.17	339.49	337.30	315.60	314.95	318.02	327.77	330.58	333.80
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทรัสต์	22.34	22.65	22.82	22.90	22.30	22.46	22.65	22.98	23.18	124.53
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	305.90	314.52	316.67	314.40	293.30	292.50	295.37	304.79	307.40	209.27

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 31	ปีที่ 32	ปีที่ 33	ปีที่ 34	ปีที่ 35	ปีที่ 36	ปีที่ 37	ปีที่ 38	ปีที่ 39	ปีที่ 40
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	343.67	346.61	350.00	360.74	363.83	367.38	378.65	381.90	385.63	397.46
รายได้ดอกเบี้ย	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
รวมรายได้	344.03	346.97	350.36	361.10	364.19	367.74	379.01	382.26	385.99	397.82
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทรัสต์	23.73	23.93	24.15	24.52	24.74	24.96	25.35	25.58	25.82	26.24
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	320.30	323.04	326.21	336.58	339.45	342.78	353.66	356.67	360.16	371.59

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 41	ปีที่ 42	ปีที่ 43	ปีที่ 44	ปีที่ 45	ปีที่ 46	ปีที่ 47	ปีที่ 48	ปีที่ 49	ปีที่ 50
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	400.86	404.78	417.21	420.77	424.89	437.93	441.68	446.00	459.69	463.62
รายได้ดอกเบี้ย	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
รวมรายได้	401.22	405.14	417.57	421.14	425.25	438.29	442.04	446.36	460.05	463.98
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทรัสต์	26.48	26.73	27.17	27.42	27.69	28.15	28.42	28.71	29.19	29.48
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	374.75	378.41	390.40	393.71	397.56	410.14	413.62	417.65	430.86	434.50

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 51	ปีที่ 52	ปีที่ 53	ปีที่ 54	ปีที่ 55	ปีที่ 56	ปีที่ 57	ปีที่ 58	ปีที่ 59	ปีที่ 60	Terminal Year
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	468.15	482.53	486.65	491.41	497.31	499.73	488.03	478.63	478.14	439.36	293.51
รายได้ดอกเบี้ย	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.20
รวมรายได้	468.51	482.89	487.01	491.77	497.67	500.09	488.39	478.99	478.50	439.72	293.71
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและจัดการกองทรัสต์	29.78	30.29	30.60	30.92	31.27	31.55	31.56	31.61	31.85	31.31	23.58
Terminal Value											4,353.27
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	438.73	452.60	456.41	460.85	466.40	468.53	456.83	447.38	446.66	408.41	4,623.40
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	3,265.05										
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	155.04										
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	3,110.01										

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 3,110.01 ล้านบาท โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ 3,090.00 ล้านบาท เป็นจำนวน 20.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.65 และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.84 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ WHART

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

	มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลง และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	3,038.99 – 3,181.02
กรณีฐาน	3,110.01
กรณีที่ 2 ปรับอัตราค่าเช่า ตั้งแต่ปีที่ 21 โดยให้คงอัตราค่าเช่าในอัตราเดิมจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ และปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในอัตราเดิมจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	2,918.35 – 3,375.57

จากการวิเคราะห์ค่าความไวจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 2,918.35 – 3,375.57 ล้านบาท

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

จากผลการประเมินราคาทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าต่างๆ สรุปได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	2,861.00 – 2,918.00	(7.41) – (5.57)
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	2,918.35 – 3,375.57	(5.56) – 9.24

เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม โดยเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 2,918.35 – 3,375.57 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 3,090.00 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

(2) ความเป็นธรรมของราคากรณีการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากที่กล่าวไว้ในส่วนเปรียบเทียบข้อดี ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกสำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปรากฏในข้อ 2.2.3 (2) ของส่วนที่ 2 ของรายงานฉบับนี้) อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน อีกทั้งใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเหมาะสม

(3) ความเป็นธรรมของราคากรณีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

จากที่กล่าวไว้ในส่วนเปรียบเทียบข้อดี ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกสำหรับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ปรากฏในข้อ 2.2.3 (3) ของส่วนที่ 2 ของรายงานฉบับนี้) ข้อเสนอเงินกู้ของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยรวมค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวจากการพิจารณาอัตราดอกเบี้ยแท้จริงในการกู้ยืมมีความเหมาะสม

(4) ความเป็นธรรมของราคากรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

จากที่กล่าวไว้ในส่วนเปรียบเทียบข้อดี ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ปรากฏในข้อ 2.2.3 (4) ของส่วนที่ 2 ของรายงานฉบับนี้) WHART จะได้ประโยชน์ตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตไม่ด้อยไปกว่าประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับจากการทำหน้าที่ของ WHA ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการในปัจจุบัน และ/หรือประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับจากผู้เช่ารายอื่นในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ากรกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการมีความเหมาะสม

2.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

(1) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร่างสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาจ้างงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ มีความเหมาะสม เนื่องจากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลของกองทรัสต์โดยรวม และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น

- ข้อกำหนดที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนในอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน รวมทั้ง WHA ตกลงวางเงินประกันการเช่าและการบริการสำหรับเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กรณีระยะเวลาเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งเข้าเป็นผู้เช่าแทน WHA ในอาคารหรือพื้นที่หลังคาที่ว่าง ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี หรือ 25 ปี หรือมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กำหนด WHA ตกลงจะรับผิดชอบค่าเช่าหรือค่าเช่าส่วนที่ขาดจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าอาคารและพื้นที่หลังคาที่คงเหลือ
- WHA จะดำเนินการรังวัดที่ดินของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือโอนสิทธิการเช่าช่วงให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันจดทะเบียน โดยคู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว หากจำนวนเนื้อที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปไม่กระทบต่อการจัดหารายได้ของ WHART อย่างมีนัยสำคัญ
- ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ WHA ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดปลอดจากภาระจำนอง และหากทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ WHA ต้องแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด รวมทั้งให้สิทธิ WHART สามารถออกเลิกสัญญาได้ กรณีพบว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงทางลบอย่างมีนัยสำคัญ โดย WHA ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ จากการบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุดังกล่าว
- ข้อกำหนดให้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ WHA ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่ง WHA ให้คำรับรองว่าทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันและ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ รวมทั้งจะต้องมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของโครงการต่างๆ รวมทั้ง WHA จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART
- ข้อกำหนดให้ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ขณะที่ WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายและค่าอากรแสตมป์อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญานี้จาก WHA มายัง WHART และค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้าจาก WHA มายัง WHART
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน
- ข้อตกลงที่ WHA จำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 แก่ WHART เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับหนี้หรือค่าเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการเรียกร้องให้ WHA ปฏิบัติตามข้อตกลงในการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ WHART ออกไปเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมทั้งหนี้หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

WHA ผิดข้อตกลงเรื่องการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน เช่น ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจมีหรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุดังกล่าว เป็นต้น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จำนวน 4 รายการในครั้งนี้นี้ กับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อเข้าซื้อสินทรัพย์ของ WHA จำนวน 3 รายการ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ที่ผ่านมา และการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อเข้าซื้อสินทรัพย์ของ WHA จำนวน 2 รายการ เมื่อเดือนธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา พบว่า เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกัน เช่น

- ข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาตกลงกระทำการ เช่น ข้อตกลงที่ WHA จะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดย WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน (รายละเอียดปรากฏตามที่กล่าวไว้ข้างต้น) เป็นต้น
- การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขในการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHAPF และทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ เช่น การประเมินผลการดำเนินงาน ขอบเขตการบริหารจัดการทรัพย์สิน มีหลักการเช่นเดียวกันกับการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 (รายละเอียดปรากฏตามที่กล่าวไว้ข้างต้น) สำหรับหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาโอนสิทธิการเช่า เช่น ความรับผิดชอบของ WHART และ WHA ในการชำระค่าใช้จ่ายและภาษีอากรต่างๆ หน้าที่และคำรับรองของ WHA ที่ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินปลอดภาระและพร้อมต่อการเข้าลงทุนของ WHART เป็นต้น ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าดังกล่าว เป็นไปตามอัตราที่กำหนดโดยส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผลลัพธ์การคำนวณค่าใช้จ่ายและภาษีอากรของการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อาจมีความแตกต่างจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ตามมูลค่าทรัพย์สินในการเข้าทำรายการ และสัดส่วนรูปแบบกรรมสิทธิ์ Freehold และ Leasehold ของสินทรัพย์ที่มีความแตกต่างกัน

(2) **ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อเดือนธันวาคม 2558 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อเดือนธันวาคม 2559 เช่น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- กำหนดให้ค่าจ้างบริหารทรัพย์สินไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ WHA ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจาก WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน
- กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ¹² (Minor Repair or Maintenance) ค่าเบี้ยประกัน (ยกเว้นกรณีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นชอบต่อเบี้ยประกันดังกล่าวแล้ว WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้น) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น
- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่ WHART เข้าลงทุน โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับทรัสต์หลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม

(3) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ไม่ต่างจากเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART อีกทั้ง มีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 2 ของ WHART ที่ผ่านมา (รายละเอียดปรากฏในข้อ 2.2.3 (3) ของส่วนที่ 2 ของรายงานฉบับนี้) ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การกู้ยืมเงินและเรื่องที่เกี่ยวข้อง เช่น การแปลงสภาพ WHAPF การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีความเหมาะสม

(4) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในครั้งนี้ มีเงื่อนไขให้ WHA สามารถเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่นและมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมา

¹² ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ดูแลรักษาสวน การรักษาความปลอดภัย การเก็บและกำจัดขยะ การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารที่ไม่มีผู้เช่าและภายนอกอาคาร เป็นต้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่านั้น เป็นเงื่อนไขที่ทำให้ WHART ไม่เสียประโยชน์ในการเข้าทำรายการนี้ อีกทั้ง WHAREM จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการมีความเหมาะสม

ส่วนที่ 3 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนี้

○ **การรองรับการแปลงสภาพ WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ** ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแปลงสภาพ WHAPF **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. WHART ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินของ WHAPF ปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96.97 (รวมพื้นที่เช่าคลังสินค้าหรือโรงงานที่อยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมที่อายุสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2560) ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด และทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปแบบประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ภายหลัง WHART รับโอนทรัพย์สินจาก WHAPF จะช่วยให้ทรัพย์สินเพิ่มความหลากหลายและ/หรือกระจายตัวในหลายด้าน ทั้งจังหวัดที่ตั้งของทรัพย์สิน กลุ่มอุตสาหกรรมของผู้เช่า จำนวนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น และรูปแบบหรือชนิดของอาคาร ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยกระจายความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHART ในอนาคต
3. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
4. ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินของ WHAPF จะทำให้ WHART มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราส่วนการกักขังเงินจะลดลง ส่งผลให้ WHART สามารถกักขังเงินได้เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามแผนงานที่วางไว้
5. ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF และการเข้าลงทุนทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน เท่ากับร้อยละ 0.72 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.08 บาทต่อหน่วย) ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ เท่านั้น) ซึ่งจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ที่ร้อยละ 0.70 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.09 บาทต่อหน่วย)
6. อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART อยู่ในช่วงอัตราสับเปลี่ยนที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งมีอัตราเท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0250 – 1.1785 หน่วยทรัสต์ (รายละเอียดการประเมินอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ WHART ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายทรัพย์สินที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้ WHAPF ต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าให้แก่ WHART ในวันโอนทรัพย์สินและภาวะ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อต่อและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

- การเพิ่มทุนและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 991,835,172 หน่วย ให้แก่ WHAPF เพื่อเป็นค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF นั้น จะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของ WHART ในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 50.50
- ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHAPF ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมที่ไม่ต่ออายุสัญญาได้หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ช้า ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHAPF ตามเป้าหมายที่วางไว้
- WHART มีภาระกู้ยืมเงินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้น จากการรับโอนภาระหนี้ของ WHAPF ที่มีกับสถาบันการเงิน ซึ่งจะมียอดหนี้คงค้าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจำนวน 511.00 ล้านบาท รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก การเข้าทำรายการดังกล่าว WHART จะได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องให้แก่ WHART ต่อไปในอนาคต ประกอบกับร่างข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ WHART จะใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเดิมของ WHAPF นั้น เป็นวงเงินกู้ระยะยาว 5 ปี ที่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (ขณะที่สัญญาเดิมของ WHAPF กำหนดให้แบ่งชำระคืนเงินต้นในจำนวนและระยะเวลาที่กำหนด) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF จากการแปลงสภาพ (กรณีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) ในจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญาเดิมของ WHAPF ดังกล่าวได้
- ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของทรัพย์สินบางโครงการของ WHAPF ซึ่งให้สิทธิผู้เช่าเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-Emptive Right to Buy Leased Property) ภายหลังสิ้นสุดปีที่กำหนดตามระยะเวลาการเช่าที่ระบุในสัญญา โดยกรณีผู้เช่าใช้สิทธิในอนาคต WHART อาจได้รับผลกระทบกรณีเงินที่ WHART ได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่ WHART ลงทุนในครั้งนี้
- ความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHAPF หรือ WHART ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้ การโอนทรัพย์สินและภาวะของ WHAPF ให้แก่ WHART ไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ขยายออกไปตามกฎหมาย เป็นต้น หรือกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART ซึ่งจะส่งผลให้การแปลงสภาพของ WHAPF และการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ไม่สามารถเกิดขึ้นได้ตามแผนงานที่วางไว้ และทำให้ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้โดยสูญเปล่า

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นบริษัทควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยร้อยละ 84.76 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) และสำหรับอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเสมือนเป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด และทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นบริษัทมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ประเมินการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหุ้นบริษัทภายหลังการได้รับโอนทรัพย์สินของ WHAPF และการการลงทุนทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกัน เท่ากับร้อยละ 0.72 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.08 บาทต่อหน่วย) ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณาได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 8 รายการ เท่านั้น) ซึ่งจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ที่ร้อยละ 0.70 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการแบ่งส่วนทุน 0.09 บาทต่อหน่วย)
3. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
4. ราคาการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ไม่เกิน 3,090 ล้านบาท อยู่ในวงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 2,918.35 – 3,375.57 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
5. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการการลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็น

เงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA ตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน การให้สิทธิ WHART สามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กรณีพบว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ WHA ตกลงจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 แก่ WHART เพื่อเป็นหลักประกันการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปเป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นต้น อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ทำให้ WHART มีภาระกู้ยืมเงินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่เพื่อใช้ซื้อทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ กรณี WHART กู้ยืมเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ไม่เกิน 3,811 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินของ WHAPF (Refinance) WHART จะมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 7,779.65 ล้านบาท และมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งไม่เกินกว่าข้อปฏิบัติทางการเงิน (Financial Covenants) ของสัญญาเงินกู้ของทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ WHART ภายหลังจากได้มาซึ่งทรัพย์สินของ WHAPF จากการแปลงสภาพและการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA แล้ว (กรณีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) คาดว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้
2. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
3. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการให้เช่าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 อีก 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงแรก 30 ปี ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก WHA ตกลงจะนำทรัพย์สินส่วนใหญ่ของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 มาจำนองเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของ WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART ซึ่งกรณีที่ WHA ผิดสัญญาดังกล่าว WHART จะได้รับค่าชดเชยสูงสุดเท่ากับความเสี่ยงที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ดังนั้น เงื่อนไขตามสัญญาจำนองดังกล่าวจึงช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART ได้ในระดับหนึ่ง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

4. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่าของโครงการ Omada ซึ่งให้สิทธิผู้เช่าเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-Emptive Right to Buy Leased Property) ภายหลังจากสิ้นสุดปีที่กำหนดตามระยะเวลาการเช่าที่ระบุในสัญญา โดยกรณีผู้เช่าใช้สิทธิในอนาคต WHART อาจได้รับผลกระทบการเงินที่ WHART ได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวน้อยกว่าหรือมากกว่ามูลค่าที่ WHART ลงทุนในครั้งนี้
5. ความเสี่ยงกรณีเงื่อนไขการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ เช่น ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHAPF หรือ WHART ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้ การโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART ไม่ได้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หรือภายในระยะเวลาที่การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ขยายออกไปตามกฎหมาย เป็นต้น หรือกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยทำให้พื้นที่เช่าภายในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของ WHAPF หรือ WHART เสียหายและไม่สามารถจัดหาประโยชน์ได้เกินร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานทั้งหมดของ WHAPF หรือ WHART ซึ่งจะส่งผลให้การแปลงสภาพของ WHAPF และการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF ให้แก่ WHART รวมทั้งการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ไม่สามารถเกิดขึ้นได้ตามแผนงานที่วางไว้ และต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยสูญเปล่า

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายบุคคลควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 10 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART ภายหลังจากการเข้าทำรายการ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังจากการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อเดือนธันวาคม 2558 และการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อเดือนธันวาคม 2559 ขณะที่อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อดีของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบของ WHAREM และได้ความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของร่างข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ หลักประกัน ไม่ด้อยกว่า และเป็นเงื่อนไขทั่วไปเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) และคล้ายคลึงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 2 ของ WHART ที่ผ่านมา (การเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของร่างข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้ กับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.3 ของรายงานฉบับนี้)
2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และนำไปชำระคืนหนี้ของ WHAPF ตามสัญญาเดิมของ WHAPF ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืม และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

การเข้าทำรายการเกี่ยวโยงดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 2,598.65 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่าการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ **การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น มีความเหมาะสมเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนจากการให้เข้าพื้นที่หลังคาดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจะไม่ดีไปกว่าประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับจากการทำหน้าที่ของ WHA ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการในปัจจุบัน และ/หรือประโยชน์ตอบแทนที่ WHART ได้รับจากผู้เช่ารายอื่นในอนาคต อีกทั้งเงื่อนไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะช่วยเพิ่มความคล่องตัวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาให้เข้าพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการดังกล่าวแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้ รวมทั้ง ช่วยลดขั้นตอนและประหยัดค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากการนำรายการดังกล่าว (ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กรณีมีขนาดรายการเกี่ยวโยงถึงเกณฑ์ที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรที่จะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ภัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยความรอบครอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ WHART ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM บริษัทจัดการกองทุนรวม WHAPF และ WHA ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นรายตัวในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายตัวของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวละเอียดข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ WHART

ขอแสดงความนับถือ



(นางดวงใจ หล่อเลิศวิทย์)

หุ้นส่วนบริหาร

(น.ส.จिरยง อนุมานราชธน)

หุ้นส่วนผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท และสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1) ประวัติและความเป็นมาของ WHART

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 โดย WHART ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุน ในช่วงระหว่างวันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,107.90 ล้านบาท เข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ดับลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าจำนวน 167,107.45 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) จำนวน 74,617.34 ตร.ม. โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการของ WHA ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้าลาดกระบัง (2) โครงการ WHA ถนนบางนาตราด กม.18 และ (3) โครงการ WHA ถนนบางนาตราด กม. 23 โดยหน่วยทรัสต์ของ WHART ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรกในวันที่ 18 ธันวาคม 2557

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 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

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 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

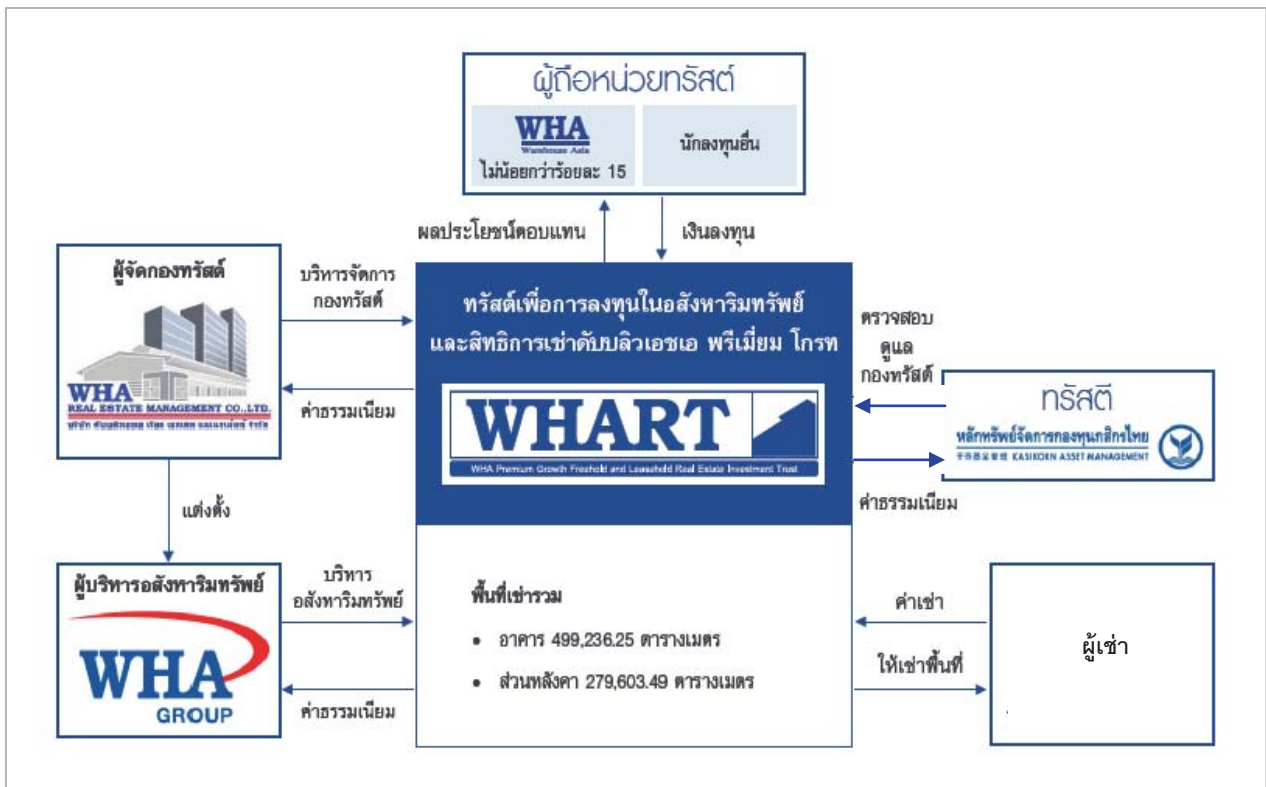
ข้อมูลสรุปของ WHART มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับลิเวอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับลิเวอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียน	:	9,212,872,180 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	9,158,063,711 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	972,142,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4205 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

1.2) วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ WHART

WHART จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม WHART จะไม่เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น รวมทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ โครงสร้างของ WHART ปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง



ที่มา : รายงานประจำปี 2559 ของ WHART

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ WHART ประกอบด้วย (1) ทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

1. ทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535
ที่ตั้ง	:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ทุนจดทะเบียน	:	135,771,370 บาท
หน้าที่และความ	:	■ KAsset เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

รับผิดชอบ	<ul style="list-style-type: none"> หน้าที่ของ KAsset ในฐานะทรัสต์ของ WHART คือ ทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 																
รายชื่อผู้ถือหุ้น	<p>โครงสร้างการถือหุ้นของ KAsset ณ วันที่ 30 มีนาคม 2560 มีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</td> <td>27,154,272</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>ผู้ถือหุ้นอื่น</td> <td>2</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>27,154,274</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : www.bol.co.th</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00	2.	ผู้ถือหุ้นอื่น	2	0.00		รวม	27,154,274	100.00
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ														
1.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00														
2.	ผู้ถือหุ้นอื่น	2	0.00														
	รวม	27,154,274	100.00														

2. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด																								
เลขทะเบียนบริษัท	: 0115557007350																								
วันที่จดทะเบียน	: 23 เมษายน 2557																								
ที่ตั้ง	: 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ																								
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท																								
หน้าที่และความ รับผิดชอบ	<p>WHAREM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับ การปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น</p>																								
รายชื่อผู้ถือหุ้น	<p>โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAREM มีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</td> <td>99,997</td> <td>99.997</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>100,000</td> <td>100.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : รายงานประจำปี 2559 ของ WHART</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997	2.	นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.001	3.	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1	0.001	4.	นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา	1	0.001		รวม	100,000	100.000
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																						
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997																						
2.	นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.001																						
3.	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1	0.001																						
4.	นายปิยะพงศ์ พิณฐประภา	1	0.001																						
	รวม	100,000	100.000																						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHAREM มีดังนี้	
		รายชื่อ	ตำแหน่ง
		1. นายกำธร ตติยกวี	ประธานกรรมการ
		2. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ		
ที่มา : รายงานประจำปี 2559 ของ WHART			
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHAREM มีดังนี้	
		รายชื่อ	ตำแหน่ง
		1. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ ผู้อำนวยการฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์และบริหารอสังหาริมทรัพย์
		2. นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
		3. น.ส.ปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
		4. น.ส.ณวัลลณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์และบริหารอสังหาริมทรัพย์
		5. นายรชต ตราชูวณิช	ผู้จัดการฝ่ายลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์และบริหารอสังหาริมทรัพย์
6. นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง		
ที่มา : รายงานประจำปี 2559 ของ WHART			

3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107555000082
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2555
ที่ตั้ง	:	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	:	ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,567,773,018.60 บาท และทุนชำระแล้ว 1,432,243,032.10 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 14,322,430,321 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	<p>ธุรกิจหลักของกลุ่ม WHA ประกอบด้วย</p> <p>(1) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(2) ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ทั้งนี้ WHA มีนโยบายในการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวม WHAPF และ WHART อย่างต่อเนื่อง โดย WHA ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้ง WHAPF WHART และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (WHABT) หน้าที่ของ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART มีโดยสรุปดังนี้</p> <p>(1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ใน</p>

	<p>การบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึง จัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย</p> <p>(2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาตและ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</p>																																																											
<p>รายชื่อผู้ถือหุ้น</p>	<p>โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2559 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 674 1444 1391"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">1</td> <td>กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>6,772,840,943</td> <td>47.29</td> </tr> <tr> <td>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด¹</td> <td>3,629,083,491</td> <td>25.34</td> </tr> <tr> <td>- น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>1,629,989,569</td> <td>11.38</td> </tr> <tr> <td>- นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>1,090,894,523</td> <td>7.62</td> </tr> <tr> <td>- Credit Suisse AG, Singapore Branch²</td> <td>321,473,360</td> <td>2.24</td> </tr> <tr> <td>- UBS AG Hong Kong Branch³</td> <td>101,400,000</td> <td>0.71</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>State Street Bank Europe Limited</td> <td>1,431,873,815</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</td> <td>388,720,713</td> <td>2.71</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11</td> <td>217,217,300</td> <td>1.52</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>158,500,000</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล</td> <td>140,000,300</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>นายสัญญาชัย สุขสมชีวิน</td> <td>140,000,000</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>นายประยงค์ วณิชสุวรรณ</td> <td>133,000,000</td> <td>0.93</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>น.ส.นลินรัตน์ แซ่เอ็ง</td> <td>116,507,578</td> <td>0.81</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด - 101S</td> <td>109,209,000</td> <td>0.76</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ¹ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ประกอบด้วย (1) นายสมยศ อนันตประยูร 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.00 (2) น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์ 499,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.00 และ (3) น.ส.จาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์ จำนวน 1 หุ้น</p> <p>² บริษัทหลักทรัพย์ในสิงคโปร์ที่นายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์ ฝากหุ้นไว้</p> <p>³ บริษัทหลักทรัพย์ในฮ่องกงที่นายสมยศ อนันตประยูร ฝากหุ้นไว้</p> <p>ที่มา : www.set.or.th</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	6,772,840,943	47.29	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹	3,629,083,491	25.34	- น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1,629,989,569	11.38	- นายสมยศ อนันตประยูร	1,090,894,523	7.62	- Credit Suisse AG, Singapore Branch ²	321,473,360	2.24	- UBS AG Hong Kong Branch ³	101,400,000	0.71	2	State Street Bank Europe Limited	1,431,873,815	10.00	3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	388,720,713	2.71	4	N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	217,217,300	1.52	5	นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์	158,500,000	1.11	6	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	140,000,300	0.98	7	นายสัญญาชัย สุขสมชีวิน	140,000,000	0.98	8	นายประยงค์ วณิชสุวรรณ	133,000,000	0.93	9	น.ส.นลินรัตน์ แซ่เอ็ง	116,507,578	0.81	10	บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด - 101S	109,209,000	0.76
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																									
1	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	6,772,840,943	47.29																																																									
	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹	3,629,083,491	25.34																																																									
	- น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1,629,989,569	11.38																																																									
	- นายสมยศ อนันตประยูร	1,090,894,523	7.62																																																									
	- Credit Suisse AG, Singapore Branch ²	321,473,360	2.24																																																									
	- UBS AG Hong Kong Branch ³	101,400,000	0.71																																																									
2	State Street Bank Europe Limited	1,431,873,815	10.00																																																									
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	388,720,713	2.71																																																									
4	N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	217,217,300	1.52																																																									
5	นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์	158,500,000	1.11																																																									
6	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	140,000,300	0.98																																																									
7	นายสัญญาชัย สุขสมชีวิน	140,000,000	0.98																																																									
8	นายประยงค์ วณิชสุวรรณ	133,000,000	0.93																																																									
9	น.ส.นลินรัตน์ แซ่เอ็ง	116,507,578	0.81																																																									
10	บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด - 101S	109,209,000	0.76																																																									
<p>รายชื่อกรรมการ</p>	<p>รายชื่อกรรมการของ WHA มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 1686 1444 2040"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>ประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>รองประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน</td> <td>รองประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>นายจักรกฤษณ์ ไชยสินี</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร</td> <td>กรรมการ</td> </tr> </tbody> </table>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการ	2	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	รองประธานกรรมการ	3	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	รองประธานกรรมการ	4	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ	5	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	กรรมการ	6	นายจักรกฤษณ์ ไชยสินี	กรรมการ	7	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการ																																			
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																																																										
1	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการ																																																										
2	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	รองประธานกรรมการ																																																										
3	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	รองประธานกรรมการ																																																										
4	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ																																																										
5	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	กรรมการ																																																										
6	นายจักรกฤษณ์ ไชยสินี	กรรมการ																																																										
7	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการ																																																										

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		8	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการ
		9	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ
		10	ดร.อภิชาติ บุญธีรวัชร	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ
		11	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
		12	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
		13	นายชาญวิทย์ อมตะมาทุชาติ	กรรมการอิสระ
		ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2559 ของ WHA		
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHA มีดังนี้		
			รายชื่อ	ตำแหน่ง
		1	นายสมยศ อนันต์ประยูร	ประธานกรรมการบริหาร
		2	น.ส.จวีพร จารุกรสกุล	รองประธานกรรมการบริหาร
		3	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร
		4	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร
		5	นายไกรลักษณ์ อัครวัชรโรจน์	กรรมการบริหาร
		6	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริหาร
		7	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริหาร
		8	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริหาร
		9	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร
		ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2559 ของ WHA		

1.3) นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHART

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม สำหรับนโยบายการลงทุนจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยมูลค่าในการเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อย่างไรก็ตามราคาซื้อขายที่ WHART จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวัง และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน
- WHART อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากข้อ 1. ข้างต้น หาก WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
- WHART อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ WHART โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - WHART ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

- แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

ทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนครั้งแรก (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2557)

(1) **โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง**

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร																				
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38139) เนื้อที่รวม 35 – 0 – 0.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน 2 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 35,092.97 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #003366; color: white;">เฟส</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>บริษัท แอลดีเอส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td style="text-align: right;">18,155.97</td> <td style="text-align: center;">30 กันยายน 2564¹</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</td> <td style="text-align: right;">12,597.00</td> <td style="text-align: center;">14 มีนาคม 2568²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td style="text-align: right;">4,340.00</td> <td style="text-align: center;">-²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td style="text-align: right;">35,092.97</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ ¹ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2553 และสัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2554</p> <p>² WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาทต่อเดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว 	เฟส	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท แอลดีเอส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	18,155.97	30 กันยายน 2564 ¹	2	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	12,597.00	14 มีนาคม 2568 ²	2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	4,340.00	- ²	รวม		35,092.97	
เฟส	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																			
1	บริษัท แอลดีเอส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	18,155.97	30 กันยายน 2564 ¹																			
2	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	12,597.00	14 มีนาคม 2568 ²																			
2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	4,340.00	- ²																			
รวม		35,092.97																				
สถานะของสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารเดิม 6 ปี และส่วนอาคารต่อเติม 4 ปี ○ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเจ้าคุณทหาร ขนาด 6 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 36 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนไอ ซี ดี ขนาด 8 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 56 เมตร สิทธิการใช้ทางส่วนบุคคล (เขตการรถไฟแห่งประเทศไทย) โดยสามารถเข้าออกได้ถูกต้องตามกฎหมาย ตามบันทึกข้อตกลงเลขที่ รพ.ยธ 1450/17/190 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2557 เรื่องเปิดทางเข้า-ออก ถนนสาธารณะสู่ที่ดิน ○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 87.63 ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่เช่าในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาทต่อ 																				

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	เดือน ให้ครบตารางเมตรละ 165 บาท จนกว่าจะครบ 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	: ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีเม็ดมะพร้าว” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการก่อสร้างทางหลวงท้องถิ่นสายเชื่อมระหว่างถนนศรีนครินทร์กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3119 (ถนนร่มเกล้า) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ ปี 2562
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHART
ภาระผูกพัน	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ○ หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	948.00	1,062.00

(2) โครงการ WHA บางนาตราด กม.18

ที่ตั้งสินทรัพย์	: ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ																																				
รายละเอียด สินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 666 และ 38919) เนื้อที่รวม 74 - 2 - 67.0 ไร่ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 3 สิงหาคม 2584 ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 7 อาคาร (A, B, CD, EF, GH, I, J) ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 72,179.48 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 23,976.30 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" data-bbox="491 1429 1444 2047"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>บริษัท ฮิตาชิทรานสปอร์ตซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>9,971.32</td> <td>31 มีนาคม 2561¹</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>บริษัท ฮิตาชิทรานสปอร์ตซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>9,973.67</td> <td>31 มีนาคม 2561¹</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,337.69</td> <td>31 กรกฎาคม 2563</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด)</td> <td>4,337.69</td> <td>14 สิงหาคม 2560²</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,337.69</td> <td>29 กุมภาพันธ์ 2563</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,337.69</td> <td>31 สิงหาคม 2561</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>บริษัท คากะ อิลีกทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,692.69</td> <td>31 พฤษภาคม 2565</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,337.69</td> <td>25 เมษายน 2562</td> </tr> </tbody> </table>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A	บริษัท ฮิตาชิทรานสปอร์ตซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	9,971.32	31 มีนาคม 2561 ¹	B	บริษัท ฮิตาชิทรานสปอร์ตซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	9,973.67	31 มีนาคม 2561 ¹	C	บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	31 กรกฎาคม 2563	D	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด)	4,337.69	14 สิงหาคม 2560 ²	E	บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	29 กุมภาพันธ์ 2563	F	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	31 สิงหาคม 2561	G	บริษัท คากะ อิลีกทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,692.69	31 พฤษภาคม 2565	H	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	25 เมษายน 2562
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																																		
A	บริษัท ฮิตาชิทรานสปอร์ตซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	9,971.32	31 มีนาคม 2561 ¹																																		
B	บริษัท ฮิตาชิทรานสปอร์ตซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	9,973.67	31 มีนาคม 2561 ¹																																		
C	บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	31 กรกฎาคม 2563																																		
D	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด)	4,337.69	14 สิงหาคม 2560 ²																																		
E	บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	29 กุมภาพันธ์ 2563																																		
F	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	31 สิงหาคม 2561																																		
G	บริษัท คากะ อิลีกทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,692.69	31 พฤษภาคม 2565																																		
H	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	25 เมษายน 2562																																		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		I	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	15,914.55	15 กรกฎาคม 2561 ³
		J	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	9,938.80	15 กรกฎาคม 2561 ³
		รวม		72,179.48	
		หลังคา อาคาร A, CD, EF ⁴	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	23,976.30	25 ปี (นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ซึ่ง เป็นวันที่ผู้เช่าเริ่ม ดำเนินการจำหน่าย ไฟฟ้าเข้าระบบเชิง พาณิชย์ให้แก่การ ไฟฟ้านครหลวง)
		<p>หมายเหตุ ¹ ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2557</p> <p>² ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 21 สิงหาคม 2557 ข้อมูลจาก WHAREM ระบุว่าอยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม</p> <p>³ ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2554 สัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 5 ธันวาคม 2557 หนังสือขอเช่าชั่วคราวฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2559 และฉบับลงวันที่ 5 มกราคม 2560</p> <p>⁴ พื้นที่หลังคาของอาคารอื่น หาก WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าเพื่อดำเนินโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในขนาด WHART ต้องลงทุนปรับปรุงโครงสร้างอาคารเพื่อให้รองรับน้ำหนักแผงพลังงานแสงอาทิตย์ และต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>			
สถานะของ สินทรัพย์	:	<p>○ ภายใต้อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 6 ปี</p> <p>○ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณกิโลเมตรที่ 19 แยกเข้าถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร และถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนเลียบคลองชลหารพิจิตร ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 และมีผู้เช่าพื้นที่หลังคาร้อยละ 100.00</p>			
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	:	<p>ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีเหลือง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้</p>			
กรรมสิทธิ์	:	<p>○ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของนายธีระ พิงจิตติสานติ และนายชาญวิทย์ พิงจิตติสานติ โดย WHART เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน</p> <p>○ สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHART</p>			

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ภาวะผูกพัน	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ ตัดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ○ จำนองสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
------------	---	---

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA บางนาตราด กม.18 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA บางนาตราด กม.18	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,379.00	1,478.90

(3) โครงการ WHA บางนาตราด กม.23

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ																														
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18265, 8504, 5533 และ 5534) เนื้อที่รวม 65 – 0 – 21.9 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 3 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 59,835.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,641.04 ตร.ม. ในปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1, A2/1-2</td> <td>บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td rowspan="3">44,813.00</td> <td>31 มีนาคม 2561¹</td> </tr> <tr> <td>B2, B3/1-3</td> <td>บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>31 มีนาคม 2561¹</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>31 มีนาคม 2561¹</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>บริษัท สตาร์บดส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>7,569.00</td> <td>31 พฤษภาคม 2564²</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เม็นโล เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด)</td> <td>7,453.00</td> <td>31 มีนาคม 2561³</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>59,835.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>หลังคา</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>50,641.04</td> <td>-⁴</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ ¹ ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 5 ปี (การต่ออายุสัญญาเช่า จะไม่รวมอาคาร B2) โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 25 มกราคม 2556</p> <p>² ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555</p> <p>³ ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญา โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 23 มกราคม 2556</p> <p>⁴ WHA ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงการทำกระหว่าง WHART กับ WHA เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ 	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A1, A2/1-2	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	44,813.00	31 มีนาคม 2561 ¹	B2, B3/1-3	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	31 มีนาคม 2561 ¹	C2	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	31 มีนาคม 2561 ¹	B1	บริษัท สตาร์บดส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	7,569.00	31 พฤษภาคม 2564 ²	C1	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เม็นโล เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด)	7,453.00	31 มีนาคม 2561 ³	รวม		59,835.00		หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	50,641.04	- ⁴
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																													
A1, A2/1-2	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	44,813.00	31 มีนาคม 2561 ¹																													
B2, B3/1-3	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด		31 มีนาคม 2561 ¹																													
C2	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด		31 มีนาคม 2561 ¹																													
B1	บริษัท สตาร์บดส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	7,569.00	31 พฤษภาคม 2564 ²																													
C1	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เม็นโล เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด)	7,453.00	31 มีนาคม 2561 ³																													
รวม		59,835.00																														
หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	50,641.04	- ⁴																													

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว
สถานะของ สินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 4-5 ปี ○ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเพชรตัด (ทล.34) บริเวณกิโลเมตรที่ 23 แยกเข้าถนนเสารงกลาง-จรเข้ใหญ่ และถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ซอยไม่มีชื่อ ขนาด 2 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 6 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 และพื้นที่หลังคาฯยังไม่มีผู้เช่า ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน มีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการสร้างและขยายทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างถนนชุมทอง – ลำดองตั้งกับทางหลวงชนบท สป.1006 ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการเวนคืนที่ดิน
กรรมสิทธิ์	:	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHART
ภาระผูกพัน	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ○ หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA บางนาตราด กม.23 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค.60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค.60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA บางนาตราด กม.23	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,793.00	1,914.00

ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558)

(4) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด สินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 110571) เนื้อที่รวม 81 – 0 – 15.9 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 5 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 80,745.55 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 68,384.20 ตร.ม. ในปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้

อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
A1	บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชัน จำกัด	13,026.65	30 พฤศจิกายน 2562 ¹
A2/1	บริษัท ไปรษณีย์ไทยดิสทริบิวชัน จำกัด	6,250.90	30 พฤศจิกายน 2562 ¹
A2/2	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	2,079.00	30 มิถุนายน 2560 ^{2/3}
A2/2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	2,041.00	- ²
A3/1	บริษัท บาจ (ประเทศไทย) จำกัด	6,303.00	28 กุมภาพันธ์ 2570
A3/2	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	2,604.00	31 ธันวาคม 2560 ²
B1/1	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	2,611.00	31 ตุลาคม 2560 ^{2/4}
B1/2	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	1,944.00	31 ตุลาคม 2560 ⁴
B2	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	7,352.00	31 ตุลาคม 2560 ⁴
C	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	9,880.00	-
D1	บริษัท อันจิ - เอ็น วาย เค โลกีสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,990.00	31 มีนาคม 2563 ⁵
D2	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	4,990.00	31 ตุลาคม 2560 ⁴
E1	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	7,366.00	- ⁶
E2	บริษัท ไทยพีเอ็น จำกัด	2,460.00	29 กุมภาพันธ์ 2563
F	บริษัท ไททัน - วีเอ็นเอส ออโต้ โลกีสติกส์ จำกัด	6,848.00	30 มิถุนายน 2560 ⁵
รวม		80,745.55	
หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	68,384.20	- ⁸

หมายเหตุ

- ¹ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2557
- ² WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA
- ³ ข้อมูล WHAREM ระบุว่าผู้เช่ารายเดิมตกลงเช่าพื้นที่ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 เดือน หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิม
- ⁴ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2556 ทั้งนี้ ข้อมูลจาก WHAREM ระบุว่าผู้เช่าเดิมตกลงเช่าอาคาร B1/1 B1/2 และ B2 ต่อไปเป็นระยะเวลา 2 ปี 2 เดือน ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิม
- ⁵ ผู้เช่ารายใหม่โดยสัญญาเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 (เช่าแทนบริษัท ยูเซ็น โลกีสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 31 มีนาคม 2560)
- ⁶ ข้อมูล WHAREM ระบุว่าบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน โดยจะเริ่มเช่าพื้นที่วันที่ 1 สิงหาคม 2560
- ⁷ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2557 ทั้งนี้ ข้อมูลจาก WHAREM ระบุว่าผู้เช่าเดิมไม่ประสงค์จะต่อสัญญาและอยู่ระหว่างหาผู้เช่ารายใหม่
- ⁸ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี

○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สถานะของ สินทรัพย์	: ○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 3 ปี ○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนเลียบบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 20.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์ ○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 76.11 และพื้นที่หลังคาฯยังไม่มีผู้เช่า ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า และเป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคานับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	: ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHART
ภาระผูกพัน	: ○ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ○ หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทย ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 4	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	2,679.00	2,482.20

(5) โครงการ WHA วังน้อย

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 245, 245/1, 264/2-8 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ก.ม 61 ตำบลไทรน้อย อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
รายละเอียด สินทรัพย์	: ○ สิทธิการเช่าที่ดิน 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 28892, 28895 บางส่วน และ 28896) เนื้อที่รวม 69 – 0 – 16.0 ไร่ ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม 2554 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2555 – 30 เมษายน 2585 ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 5 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวม ประมาณ 61,182.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 26,472.05 ตร.ม.								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>15,364.00</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	15,364.00	-
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
A	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	15,364.00	-						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		A2/1	บริษัท ดีเอสแอล โกลเบิล ฟอรัเวิร์ดดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	2,830.00	31 ธันวาคม 2561
		A2/2	บริษัท ดีเอสแอล โกลเบิล ฟอรัเวิร์ดดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	3,812.00	31 ธันวาคม 2561
		B	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,726.00	31 ธันวาคม 2561 ¹
		C	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	6,520.00	30 มิถุนายน 2560 ²
		D	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	20,410.00	30 มิถุนายน 2560 ²
		E	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	6,520.00	30 มิถุนายน 2560 ²
		รวม		61,182.00	
	หลังคา A2		บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	9,121.00	6 สิงหาคม 2582
	หลังคา		อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	17,351.05	- ³
		รวม		26,472.05	
	หมายเหตุ	<p>¹ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2556</p> <p>² ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 6 เดือน โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ทั้งนี้ ข้อมูลจาก WHAREM ระบุว่าอยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม</p> <p>³ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี</p> <p>- ตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง WHA กับเจ้าของที่ดิน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเลือก (ก) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเองทั้งสิ้น หรือ (ข) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>			
สถานะของ	:	<p>○ ภายใต้อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 3-4 ปี</p> <p>○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 40 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 74.89 และมีผู้เช่าพื้นที่หลังคา ร้อยละ 34.46 ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง</p>			
สินทรัพย์	:	<p>○ ภายใต้อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 3-4 ปี</p> <p>○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 40 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 74.89 และมีผู้เช่าพื้นที่หลังคา ร้อยละ 34.46 ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง</p>			

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	WHART กับ WHA
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: สถานที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวอยู่นอกเขตแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐได้แก่ โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการกำหนดเขตที่จะเวนคืนที่ดิน
กรรมสิทธิ์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของนางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ โดยมีนางสุชาติ กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และนายสงเกียรติ ทานสัมฤทธิ์ ในฐานะผู้อนุญาต และ WHART เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน ○ สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHART
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA ว่างน้อย โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถ้วน (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถ้วน (ล้านบาท)
โครงการ WHA ว่างน้อย	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,234.00	1,235.80

(6) โครงการ WHA สระบุรี

ที่ตั้งสินทรัพย์	: ตั้งอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี																				
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่รวม 34 – 3 – 12.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 3 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 32,986.00 ตร.ม. ในปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>บริษัท ทีเอสที ซันไรส์ เซอร์วิส จำกัด</td> <td>15,879.00</td> <td>20 ตุลาคม 2562¹</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>8,552.00</td> <td>-²</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>8,555.00</td> <td>-²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>32,986.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ ¹ ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 21 ตุลาคม 2559</p> <p>² WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว 	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A	บริษัท ทีเอสที ซันไรส์ เซอร์วิส จำกัด	15,879.00	20 ตุลาคม 2562 ¹	B	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,552.00	- ²	C	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,555.00	- ²	รวม		32,986.00	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																		
A	บริษัท ทีเอสที ซันไรส์ เซอร์วิส จำกัด	15,879.00	20 ตุลาคม 2562 ¹																		
B	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,552.00	- ²																		
C	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,555.00	- ²																		
รวม		32,986.00																			
สถานะของสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 2-4 ปี 																				

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	<ul style="list-style-type: none"> ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (ชอย S4) เป็นถนนที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ผิดจรรยาเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 20.00 – 40.00 เมตร ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 48.14 ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: สถานที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าวอยู่นอกเขตแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHART
ภาระผูกพัน	: <ul style="list-style-type: none"> ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทย ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA สระบุรี โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค.60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA สระบุรี	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	849.00	862.00

ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559)

(7) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 888, 888/1-18 หมู่ที่ 7 ถนนแยกทางหลวง หมายเลข 3 (กม.49+035)-บ้านบางกะสี (สป.1011) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																				
รายละเอียดสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 ไร่ (โฉนดเลขที่ 129645) เนื้อที่ 66 – 2 – 85.0 ไร่ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 มีนาคม 2586 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 5 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 62,105.25 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร ในปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1/1</td> <td>บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>3,136.00</td> <td>31 ธันวาคม 2560¹</td> </tr> <tr> <td>A1/2</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>1,629.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>A2/1</td> <td>บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด</td> <td>1,616.00</td> <td>-²</td> </tr> <tr> <td>A2/2</td> <td>บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด</td> <td>3,080.00</td> <td>31 ตุลาคม 2561</td> </tr> </tbody> </table>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A1/1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,136.00	31 ธันวาคม 2560 ¹	A1/2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	1,629.00	-	A2/1	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	1,616.00	- ²	A2/2	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	3,080.00	31 ตุลาคม 2561
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																		
A1/1	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,136.00	31 ธันวาคม 2560 ¹																		
A1/2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	1,629.00	-																		
A2/1	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	1,616.00	- ²																		
A2/2	บริษัท ซีโน-แปซิฟิกเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	3,080.00	31 ตุลาคม 2561																		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

B	บริษัท ซีโน-แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	7,156.00	30 มิถุนายน 2561
C1,C2	บริษัท ซีโน-แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	22,924.25	31 กรกฎาคม 2572 ³
D1,D2	บริษัท ซีไอแอล จำกัด (มหาชน)	6,028.00	31 กรกฎาคม 2572 ³
E,F	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	9,380.00	31 กรกฎาคม 2560 ⁴
G	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,156.00	31 สิงหาคม 2560 ⁵
รวม		62,105.25	
หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	50,143.60	- ⁶
ลานจอดรถ	บริษัท ซีโน-แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	2,378.90	31 กรกฎาคม 2572 ³
พาเลทอาคาร C	บริษัท ซีโน-แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	20,000 อัน	31 กรกฎาคม 2572 ⁷
Rack อาคาร C	บริษัท ซีโน-แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	31,998 อัน	31 กรกฎาคม 2572 ⁷

- หมายเหตุ
- ¹ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 1 มีนาคม 2559 ทั้งนี้ ข้อมูลจาก WHAREM ระบุผู้เช่าเดิมไม่ประสงค์จะต่อสัญญา และปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า
 - ² WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA
 - ³ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 24 มีนาคม 2557 และสัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2557
 - ⁴ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม 2557 ทั้งนี้ ข้อมูลจาก WHAREM ระบุว่าอยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม
 - ⁵ ข้อมูลจาก WHAREM ระบุว่าอยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม
 - ⁶ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี
 - ⁷ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2557 สำหรับพาเลทอาคาร C และวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 สำหรับ Rack อาคาร C
 - ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่าง WHA กับเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน ครอบคลุมระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ขณะนั้น และให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อาคารแสดงම්ปี และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว

สถานะของ : ○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า

สินทรัพย์	<p>พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 3 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเลียบบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 20.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนแยกทางหลวงหมายเลข 3 (กม.49+035)-บ้านบางกะสี (สป.1011) ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 97.40 และพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า และเป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคานับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p>ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้</p>
กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ○ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของนายศุภโชค มีอำพล นางศศิวิมล มีอำพล และนางภัทรพร วรทรัพย์ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2557 โดยบริษัท อรุณวงค์รัตน์ จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และ WHART เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ○ สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHART
ภาระผูกพัน	<p>ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น</p>

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,457.00	1,502.00

(8) โครงการ WHA ลาดกระบัง

ที่ตั้งสินทรัพย์	<p>เลขที่ 7/1-17 ถนนเข้าสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง (ถนนไอ ซี ดี) แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ</p>
รายละเอียดสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) เนื้อที่รวม 99 – 1 – 51.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 95,110.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 59,986.30 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตร.ม. ในปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
A	บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ไบโอ คอนซูเมอร์ จำกัด)	20,025.00	31 ตุลาคม 2561 ¹
B1, B2	บริษัท ไอสถสภา จำกัด	9,747.00	14 กุมภาพันธ์ 2562 ²
C1, C2	บริษัท ไลเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	9,747.00	31 สิงหาคม 2561
D1	บริษัท โอโอซีแอล โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,696.00	15 กุมภาพันธ์ 2561
D2/1	บริษัท ไอสถสภา จำกัด	2,326.00	14 กุมภาพันธ์ 2562 ³
D2/2	บริษัท วิสด้อม โลจิสติกส์ ไซลูชั่น จำกัด	2,725.00	31 กรกฎาคม 2565
E1, E2	บริษัท ไอสถสภา จำกัด	9,747.00	14 กุมภาพันธ์ 2562 ⁴
F1, F2	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	9,747.00	30 มิถุนายน 2564
G1, G2	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด)	9,747.00	14 ตุลาคม 2560 ⁵
AALเฟส 1	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอ เอ แอล จำกัด)	12,114.00	31 สิงหาคม 2566 ⁶
AALเฟส 2	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอ เอ แอล จำกัด)	4,489.00	31 สิงหาคม 2566 ⁷
รวม		95,110.00	
ลานจอดรถ	บริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เอ เอ แอล จำกัด)	1,350.00	31 สิงหาคม 2566 ⁶
Rack อาคาร B	บริษัท ไอสถสภา จำกัด	10,244 อัน	14 กุมภาพันธ์ 2562 ²
Rack อาคาร D	บริษัท ไอสถสภา จำกัด	2,702 อัน	14 กุมภาพันธ์ 2562 ³
Rack อาคาร E	บริษัท ไอสถสภา จำกัด	10,244 อัน	14 กุมภาพันธ์ 2562 ²
Tunnel อาคาร B,E	บริษัท ไอสถสภา จำกัด	36.00	14 กุมภาพันธ์ 2562 ⁴
หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	59,986.30	- ⁸

หมายเหตุ

- 1 ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 24 มีนาคม 2558
- 2 ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้คราวละ 1 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 15 มีนาคม 2559 และสัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 19 กันยายน 2559
- 3 ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้คราวละ 1 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 4 เมษายน 2559
- 4 ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้คราวละ 1 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2559 และสัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 19 กันยายน 2559
- 5 ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 5 กันยายน 2557 ทั้งนี้ ข้อมูลจาก WHAREM ระบุว่าอยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม

	<p>6. ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้ โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2556</p> <p>7. ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้ โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 3 มิถุนายน 2557</p> <p>8. WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 15 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA เว้นแต่ในช่วงเวลา 15 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 15 ปี อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 15 ปี และยังไม่มีการเช่าหลังคาจาก WHART และ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ยังไม่ได้ใช้สิทธิเช่าหลังคา WHA อาจขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการเช่าหลังคาในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA อาจใช้สิทธิในการเช่าหลังคาจาก WHART ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA นอกจากนี้ระยะเวลาที่ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA ลาดกระบัง มีระยะเวลาที่แตกต่างจากโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 เนื่องจากเนื่องจากตั้งอยู่ในเขตผังเมืองที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม การกำหนดระยะเวลา 15 ปี เป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่จะดำเนินโครงการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา โดยเป็นระยะเวลาที่ยาวเพียงพอและมีความยืดหยุ่น ที่ทำให้ทั้ง WHA มีความเป็นไปได้สูงที่จะลงทุนในโครงการได้ ในขณะที่ WHART ได้ประโยชน์จากกระแสเงินสดค่าเช่าระยะยาว นอกจากนี้ WHA ได้ดำเนินการเสริมความแข็งแรงของหลังคาเพื่อรองรับการนำพื้นที่หลังคาไปผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาได้ทันทีที่สามารถเริ่มดำเนินโครงการได้</p> <p><u>หมายเหตุ</u> โครงการ WHA ลาดกระบัง ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทคลังสินค้า (พื้นที่สีเม็ดมะปราง) ซึ่งมีข้อกำหนดตามกฎหมายห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการประกอบกิจการโรงงานทุกจำพวก เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดไว้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร โดยโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้านั้นเป็นโรงงานประเภทที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการในพื้นที่เขตผังเมืองประเภทคลังสินค้า อย่างไรก็ตาม หากการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคานั้นมีขนาดกำลังการผลิตติดตั้งสูงสุดรวมกันของแผงเซลล์แสงอาทิตย์ไม่เกิน 1,000 กิโลวัตต์ การประกอบกิจการดังกล่าวจะไม่ถือเป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า ทั้งนี้ WHA แจ้งว่ามีการจัดแบ่งขนาดกำลังการผลิตติดตั้งสูงสุดรวมกันของแผงเซลล์แสงอาทิตย์ไม่เกิน 1,000 กิโลวัตต์ ต่อการจดทะเบียนบ้านเลขที่และมีเตอร์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามประกาศของสำนักงานกำกับกิจการพลังงาน ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่หลังคาจึงสามารถประกอบธุรกิจ Solar Rooftop ในพื้นที่โครงการ WHA ลาดกระบังได้ ภายใต้เงื่อนไขตามกฎหมายดังกล่าว</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>
<p>สถานะของ สินทรัพย์</p>	<p>○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 1-3 ปี</p> <p>○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนเข้าสถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ</p>

	<p>56 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร เป็นทางส่วนบุคคล ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ การรถไฟแห่งประเทศไทย โดยสามารถเข้าออกได้ถูกต้องตามกฎหมาย ตามบันทึกข้อตกลงเลขที่ รฟ.ยธ 1450/17/32 ลงวันที่ 8 มีนาคม 2556 เรื่องเปิดทางเข้า-ออก ถนนสาธารณะสู่ที่ดิน</p> <p>○ โครงการ WHA ลาดกระบัง ปัจจุบันมีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารคลังสินค้าแล้ว ร้อยละ 100.00 และพื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า และเป็นระยะเวลา 15* ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA</p> <p><u>หมายเหตุ</u> * เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 15 ปี และยังไม่มีการเช่าหลังคาจาก WHART และ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ยังไม่ได้ใช้สิทธิเช่าหลังคา WHA อาจขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการเช่าหลังคาในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA อาจใช้สิทธิในการเช่าหลังคาจาก WHART ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำ</p>
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีเม็ดมะปราง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการก่อสร้างทางหลวงท้องถิ่นสายเชื่อมระหว่างถนนศรีนครินทร์กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3119 (ถนนร่มเกล้า) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ ปี 2562
กรรมสิทธิ์	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHART
ภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> ○ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ○ หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA ลาดกระบัง โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัววัน (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัววัน (ล้านบาท)
โครงการ WHA ลาดกระบัง	<ul style="list-style-type: none"> วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด 	2,753.00	2,644.00

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของ WHART โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

GRAND และ SEAI มีหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยผู้ประเมินทั้งสองรายทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าของทรัพย์สินได้ โดยผู้ประเมินทั้งสองรายจัดทำประมาณการกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับความ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เสี่ยง ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน หักลบด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน แล้วคิดส่วนลดของกระแสเงินสดสุทธิในประมาณการแต่ละปีและรายได้สุทธิจากการขายทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าของทรัพย์สินของ WHART ณ วันที่คาดว่า WHART เข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2560) ทั้งนี้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินทั้งสองรายได้พิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขัน การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทางและแนวโน้มทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (รายละเอียดคุณสมบัติฐานในการประเมินทรัพย์สินของ WHART แต่ละรายการ ซึ่งจัดทำโดย GRAND และ SEAI ปรากฏอยู่ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)

**สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHART โดยผู้ประเมินราคาอิสระ
ตามวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด**

ทรัพย์สินของ WHART	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
	ราคาประเมินโดย GRAND ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ยอดถัว (ล้านบาท)
1 โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHAลาดกระบัง	948.00	1,062.00
2 โครงการ WHA บางนาตราด กม.18	1,379.00	1,478.90
3 โครงการ WHA บางนาตราด กม. 23	1,793.00	1,914.00
4 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4	2,679.00	2,482.20
5 โครงการ WHA วังน้อย	1,234.00	1,235.80
6 โครงการ WHA สระบุรี	849.00	862.00
7 โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5	1,457.00	1,502.00
8 โครงการ WHA ลาดกระบัง	2,753.00	2,644.00
รวม	13,092.00	13,180.90

หมายเหตุ GRAND และ SEAI จัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHART ณ วันที่ 1 มีนาคม 2560

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHART ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHART ที่จัดทำโดย GRAND และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสินทรัพย์ให้เช่า

1.4) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหุ้นทรัสต์จะจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเช่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าจ้างผู้บริหารสินทรัพย์ให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยของ WHART

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 อันดับแรก ของ WHART ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2560 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหน่วยรายใหญ่ 10 อันดับแรก ของ WHART ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2560

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	สำนักงานประกันสังคม	153,113,580	15.75
2.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	145,821,322	15.00
3.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	65,973,386	6.79
4.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,036,200	5.15
5.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,302,003	4.35
6.	ธนาคาร ออมสิน	40,000,000	4.11
7.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,471,552	2.93
8.	บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) (ตราสารอื่นๆ)	16,180,363	1.66
9.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,494,745	1.49
10.	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,000,000	1.44

ที่มา : WHAREM

3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด สำหรับปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ตั้งแต่วันที่ 8 - 31 ธันวาคม 2557) สำหรับปี 2558 – 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART สำหรับปี 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

WHART	2557*	2558	2559	31 มี.ค. 60
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)				
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	4,406.37	9,051.27	13,264.44	13,414.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70.02	260.43	285.66	80.79
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	94.97	179.41	246.30	231.09
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	0.93	12.98	25.31	29.63
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	37.34	74.16	61.10	56.43
สินทรัพย์อื่น	3.66	17.11	39.74	34.37

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

WHART	2557*	2558	2559	31 มี.ค. 60
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)				
รวมสินทรัพย์	4,613.30	9,595.35	13,922.55	13,846.60
หนี้สิน				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5.18	6.96	8.69	15.19
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	157.22	239.89	373.34	362.21
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	1,322.72	2,629.30	3,845.62	3,847.96
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.78	171.38	139.87	32.97
หนี้สินอื่น	3.80	5.44	14.03	14.20
รวมหนี้สิน	1,498.70	3,052.96	4,381.56	4,272.52
สินทรัพย์สุทธิ	3,114.60	6,542.39	9,540.99	9,574.08
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัท	3,107.90	6,502.73	9,466.65	9,454.60
กำไรสะสม	6.70	39.66	74.34	119.49
สินทรัพย์สุทธิ	3,114.60	6,542.39	9,540.99	9,574.08
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0215	9.8876	9.8144	9.8484

WHART	2557*	2558	2559	31 มี.ค. 60
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14.14	332.15	708.93	246.18
รายได้ดอกเบี้ย	0.23	0.32	0.82	0.19
รวมรายได้	14.38	332.47	709.76	246.37
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.22	3.47	15.14	5.27
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	0.46	7.14	15.14	5.27
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.12	1.42	3.11	0.84
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.13	2.84	10.10	4.75
ค่าใช้จ่ายอื่น	3.77	38.63	70.27	22.28
รวมค่าใช้จ่าย	4.70	53.51	113.76	38.41
รายได้จากการลงทุนสุทธีก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9.68	278.97	596.00	207.96
ดอกเบี้ยจ่าย	2.98	62.33	120.81	40.62
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	6.70	216.63	475.18	167.35
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	0.16	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	-	(97.93)	(95.38)	(50.16)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	-	(97.78)	(95.38)	(50.16)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	6.70	118.86	379.80	117.19

WHART	2557*	2558	2559	31 มี.ค. 60
งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)				
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(4,262.06)	(4,265.25)	(3,593.26)	(86.22)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

WHART	2557*	2558	2559	31 มี.ค. 60
งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)				
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,332.08	4,455.67	3,618.48	(118.64)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	70.02	190.42	25.22	(204.86)

WHART	2557*	2558	2559	31 มี.ค. 60
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (ล้านบาท)	3,114.60	6,542.39	9,540.99	9,574.08
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.15	1.59	1.69	0.40
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.46	9.85	10.54	2.57
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงิน ลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)**	141.47	137.36	61.76	0.06
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ล้านบาท)	3,114.60	3,375.62	6,736.36	9,582.00

หมายเหตุ * ข้อมูลตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

** มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 WHART มีรายได้รวมจำนวน 14.38 ล้านบาท 332.47 ล้านบาท 709.76 ล้านบาท และ 246.37 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 14.14 ล้านบาท 332.15 ล้านบาท 708.93 ล้านบาท และ 246.18 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.37 ร้อยละ 99.90 ร้อยละ 99.88 และร้อยละ 99.92 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.23 ล้านบาท 0.32 ล้านบาท 0.82 ล้านบาท และ 0.19 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.63 ร้อยละ 0.10 ร้อยละ 0.12 และร้อยละ 0.08 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละปีนั้น ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในแต่ละปีของ WHART ขณะเดียวกัน WHART มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 จำนวน 4.70 ล้านบาท 53.51 ล้านบาท 113.76 ล้านบาท และ 38.41 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น WHART จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 9.68 ล้านบาท 278.97 ล้านบาท 596.00 ล้านบาท และ 207.96 ล้านบาท ตามลำดับ โดย WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 จำนวน 6.70 ล้านบาท 216.63 ล้านบาท 475.18 ล้านบาท และ 167.35 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2558 WHART มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 97.78 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนจำนวน 97.93 ล้านบาท สำหรับปี 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 WHART มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 95.38 ล้านบาท และ 50.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนทั้งจำนวน ทำให้ WHART มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานระหว่าง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ปี 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 จำนวน 6.70 ล้านบาท 118.86 ล้านบาท และ 379.80 ล้านบาท ตามลำดับ และ 117.19 ล้านบาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 WHART มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,613.30 ล้านบาท 9,595.35 ล้านบาท 13,922.55 ล้านบาท และ 13,846.60 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนตามราคา ยุติธรรมจำนวน 4,406.37 ล้านบาท 9,051.27 ล้านบาท 13,264.44 ล้านบาท และ 13,414.29 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิด เป็นร้อยละ 95.51 ร้อยละ 94.33 ร้อยละ 95.27 และร้อยละ 96.88 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้เงินลงทุนตาม ราคายุติธรรมของ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 ประกอบด้วย 1) เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 โครงการ 6 โครงการ และ 8 โครงการ ตามลำดับ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรม 4,406.37 ล้านบาท 8,970.98 ล้านบาท 13,082.76 ล้านบาท และ 13,031.60 ล้านบาท ตามลำดับ และ 2) เงินลงทุนในกองทุนรวมในปี 2558 - 2559 และ งวด 3 เดือนแรกของปี 2560 จำนวน 80.28 ล้านบาท 181.69 ล้านบาท และ 382.69 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 WHART มีหนี้สินรวมจำนวน 1,498.70 ล้านบาท 3,052.96 ล้านบาท 4,381.56 ล้านบาท และ 4,272.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ 1) เงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงินสุทธิจำนวน 1,322.72 ล้านบาท 2,629.30 ล้านบาท 3,845.62 ล้านบาท และ 3,847.96 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิด เป็นร้อยละ 88.26 ร้อยละ 86.12 ร้อยละ 87.77 และร้อยละ 90.06 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) เงินมัดจำรับ จากลูกค้าจำนวน 157.22 ล้านบาท 239.89 ล้านบาท 373.34 ล้านบาท และ 362.21 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 10.49 ร้อยละ 7.86 ร้อยละ 8.52 และร้อยละ 8.48 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ

WHART มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 – 2559 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 จำนวน 3,114.60 ล้านบาท 6,542.39 ล้านบาท 9,540.99 ล้านบาท และ 9,574.08 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวน 3,107.90 ล้านบาท 6,502.73 ล้านบาท 9,466.65 ล้านบาท และ 9,454.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.78 ร้อยละ 99.39 ร้อยละ 99.22 และร้อยละ 98.75 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 6.70 ล้านบาท 39.66 ล้านบาท 74.34 ล้านบาท และ 119.49 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.22 ร้อยละ 0.61 และร้อยละ 0.78 และร้อยละ 1.25 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2557 – 2559 WHART มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 70.02 ล้านบาท 190.42 ล้านบาท และ 25.22 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิลดลง จำนวน 204.86 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2557 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,262.06 ล้านบาท โดยมี สาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,406.37 ล้านบาท ขณะที่มีการปรับกระทบให้เป็นเงินสดได้แก่ เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 157.22 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 4,332.08 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากเงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,107.90 ล้านบาท และเงินสดรับ จากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,370.00 ล้านบาท ขณะที่เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 96.24 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ในปี 2558 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,265.25 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,662.98 ล้านบาท ขณะที่มียอดทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 118.86 ล้านบาท และรายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดได้แก่ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 155.04 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 97.93 ล้านบาท และเงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 82.67 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,455.67 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากเงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,508.80 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,350.00 ล้านบาท ขณะที่มียอดเงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 113.97 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อการดำเนินการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 104.07 ล้านบาท และเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 85.90 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,593.26 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,208.56 ล้านบาท ขณะที่มียอดทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 379.80 ล้านบาท และรายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดได้แก่ เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 133.45 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 95.38 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,618.48 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากเงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,104.72 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,250.00 ล้านบาท ขณะที่มียอดเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 345.13 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 140.80 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 108.48 ล้านบาท

สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 86.22 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 200.00 ล้านบาท ขณะที่มียอดทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดเพิ่มขึ้นจำนวน 117.19 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 118.64 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 72.03 ล้านบาท และเงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงินที่เป็นดอกเบี้ยจำนวน 33.20 ล้านบาท

4. สภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในกองทุนทรัสต์ WHART มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าและให้เช่าพื้นที่หลังคาเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop) ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของกองทุนทรัสต์ WHART จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาวะภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เศรษฐกิจไทยปี 2559

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2560 ระบุว่าเศรษฐกิจไทยปี 2559 ขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2558 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 2.9 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การใช้จ่ายภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 3.1 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 2.2 อันเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายและการท่องเที่ยวในช่วงปลายปีของภาครัฐ และการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ภาคเกษตร โดยในปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

2559 การผลิตสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 ขณะที่ดัชนีราคาสินค้าเกษตรและดัชนีรายได้เกษตรกร เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2558 (2) การลงทุนรวมที่มีการขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 9.9 การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 0.4 และมูลค่าการขอรับส่งเสริมการลงทุนผ่านคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) อยู่ที่ 584.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 172.1 เมื่อเทียบกับปี 2558 ขณะที่สาขาการก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 8.3 โดยการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 14.0 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ (3) การทรงตัวของภาคส่งออกอยู่ที่ร้อยละ 0.0 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 5.6 ในปี 2558 โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ในขณะที่ราคาสินค้าส่งออกลดลง ร้อยละ 0.1 (4) การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 1.4 ตามการปรับตัวดีขึ้นของการส่งออกและอุปสงค์ในประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่อง (5) การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 10.3 โดยรายรับรวมจากการท่องเที่ยวในปี 2559 อยู่ที่ 2,510.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 11.1

สำหรับการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและนโยบายการส่งเสริมการลงทุนโดยรวมในปี 2559 อ้างอิงจากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (The Thai Board of Investment : "BOI") พบว่า โครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในปี 2559 มีจำนวน 1,688 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 861,340 ล้านบาท โดยมีมูลค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 2,237 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 803,740 ล้านบาท โดยโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2559 พบว่า ภาคกลางเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุด จำนวน 807 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 149,950 ล้านบาท ขณะที่ภาคตะวันออกเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการส่งเสริมการลงทุนสูงเป็นอันดับสอง จำนวน 444 โครงการ แต่มีจำนวนเงินลงทุนรวมสูงสุด รวม 405,750 ล้านบาท

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2560

ศศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2560 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 3.0 – 4.0 ปรับตัวขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 และร้อยละ 3.2 ในปี 2558 และ 2559 ตามลำดับ โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในปี 2560 จะขยายตัวร้อยละ 2.9 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.8 และร้อยละ 5.3 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 1.2 – 2.2 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 9.4 ของ GDP จากปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจ ดังนี้

- แนวโน้มการกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกตามแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกซึ่งปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2559 โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐฯ กลุ่มประเทศยุโรป จีน ญี่ปุ่น และประเทศสำคัญๆ ในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (Newly Industrialized Economies : NIEs) และอาเซียนที่เริ่มขยายตัวเร่งขึ้น ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น
- การฟื้นตัวและขยายตัวเร่งขึ้นของการผลิตภาคเกษตรภายหลังสถานการณ์ภัยแล้งบรรเทาลง ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนให้ฐานรายได้และการใช้จ่ายของครัวเรือนในภาคเกษตร ซึ่งมีแรงงานคิดเป็นร้อยละ 32.5 ของกำลังแรงงานในระบบเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้นและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้มากขึ้น
- การลงทุนภาครัฐยังอยู่ในเกณฑ์สูงตามกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุนภายใต้งบประมาณรายจ่ายประจำปีวงเงิน 5.46 แสนล้านบาท และกรอบงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจอีกประมาณ 5.80 แสนล้านบาท และเร่งตัวขึ้นตามความคืบหน้าของโครงการสำคัญ ที่จะเข้าสู่ช่วงการก่อสร้างมากขึ้น โดยมีปัจจัยขับเคลื่อนหลักมาจากความคืบหน้าของ (1) โครงการภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งระยะเร่งด่วนปี 2559 จำนวน 20 โครงการ วงเงินรวมประมาณ 1.4 ล้านล้านบาท ที่จะมีการดำเนินการต่อเนื่องในปี 2560 (2) โครงการภายใต้แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งปี 2560 จำนวน 36

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

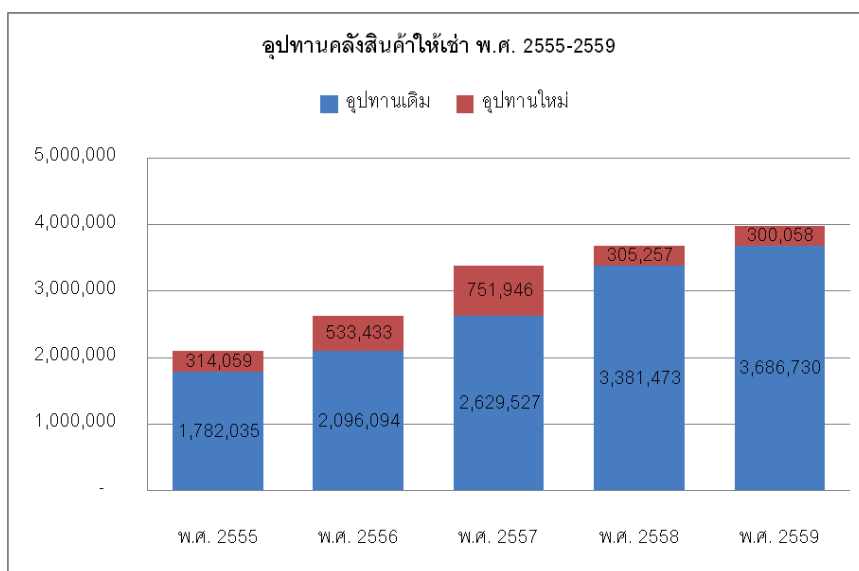
โครงการ วงเงินรวม 895,757 ล้านบาท และ (3) โครงการเร่งด่วนภายใต้แผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (2560 – 2564) จำนวน 48 โครงการ วงเงินรวม 6,992.67 ล้านบาท

- การจัดทำงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมวงเงิน 190,000 ล้านบาท และรายได้จากภาคการท่องเที่ยวยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวในเกณฑ์ดี โดยในปี 2560 คาดว่ารายได้จากการท่องเที่ยวจะอยู่ที่ประมาณ 1.93 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 จาก 1.76 ล้านล้านบาทในปี 2559

ทั้งนี้ ณ เดือนมกราคม 2560 โครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีจำนวน 112 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 17,550 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 105 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 10,060 ล้านบาท โดยโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเมื่อเดือนมกราคม 2560 มีที่ตั้งอยู่ในภาคกลางมากที่สุด จำนวน 44 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 3,130 ล้านบาท ขณะที่ภาคตะวันออกเป็นที่ตั้งของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสูงเป็นอันดับสอง จำนวน 22 โครงการ แต่มีจำนวนเงินลงทุนรวมสูงสุด รวม 5,170 ล้านบาท

ตลาดคลังสินค้าให้เช่า ปี 2559

ข้อมูลจากรายงานประจำปี 2559 ของ WHART และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่จัดทำโดยบริษัท ไนต์แฟรงค์์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนมีนาคม 2560 พบว่า ณ ปลายปี 2559 อุปทานคลังสินค้ามีจำนวนรวม 3,986,788 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจำนวน 300,058 ตร.ม. จากปี 2558 ที่มีอุปทานคลังสินค้า รวมจำนวน 3,686,730 ตร.ม. โดยอุปทานใหม่ในปี 2559 มีจำนวนใกล้เคียงกับจำนวนอุปทานใหม่ในปี 2558 ซึ่งมีอุปทานใหม่จำนวน 305,257 ตร.ม. แต่มีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับอุปทานใหม่ในปี 2556 และปี 2557 ที่มีอุปทานใหม่จำนวน 533,433 ตร.ม. และ 751,946 ตร.ม. ตามลำดับ



ที่มา: รายงานประจำปี 2559 ของ WHART

ทั้งนี้ คลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ รวมจำนวน 1,355,349 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งใกล้กรุงเทพฯ และนิคมอุตสาหกรรม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ต่างๆ รวมทั้งมีความสะดวกด้านคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ โดยตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และสถานีรถไฟ รองลงมา ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีคลังสินค้าให้เช่า รวมจำนวน 954,706 ตร.ม. หรือร้อยละ 23.95 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากข้อได้เปรียบของจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่หลายแห่งที่เป็นฐานการผลิตของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมสำคัญต่างๆ ของประเทศ เช่น ปิโตรเคมี เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหาร รวมถึงภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง เช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น อีกทั้งตั้งอยู่ใกล้แหล่งขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญ อันได้แก่ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ลำดับต่อมาได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กรุงเทพฯ และฉะเชิงเทรา ซึ่งมีคลังสินค้าให้เช่า รวมจำนวน 427,922 ตร.ม. 403,248 ตร.ม. และ 400,254 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 10.73 ร้อยละ 10.11 และร้อยละ 10.04 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ เนื่องจากเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของประเทศ และ/หรือเป็นจังหวัดที่เป็นจุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งเหมาะสมเป็นจุดในการจัดเก็บสินค้าเพื่อกระจายสินค้าต่อไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ กรุงเทพฯ และภาคใต้ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า จำแนกตามจังหวัด ในปี 2558

จังหวัด	ปี 2558			ปี 2559		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)
สมุทรปราการ	1,312,105	1,136,862	86.6	1,355,349	1,166,767	86.1
ชลบุรี	884,431	570,250	64.5	954,706	684,841	71.7
ฉะเชิงเทรา	389,040	296,990	76.3	400,254	271,329	67.8
พระนครศรีอยุธยา	366,548	285,548	77.9	427,922	353,654	82.6
กรุงเทพฯ	311,228	305,205	98.1	403,248	399,616	99.1
ระยอง	178,736	90,695	50.7	211,166	123,926	58.7
ปทุมธานี	130,340	129,681	99.5	130,340	123,830	95.0
สระบุรี	37,494	23,494	62.7	52,907	33,839	64.0
สมุทรสาคร	19,516	16,459	84.3	34,516	31,702	91.8
ขอนแก่น	9,660	0	0.0	9,660	0	0.0
ลำพูน	N.A	N.A	N.A	6,720	840	12.5
รวม	3,686,730	2,913,674	79.0	3,986,788	3,190,344	80.0

ด้านอุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า พบว่า ณ ปลายปี 2559 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้ว มีประมาณ 3,190,344 ตร.ม. จากอุปทานทั้งสิ้น 3,986,788 ตร.ม. โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ประมาณ 276,670 ตร.ม. สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปี 2559 อยู่ร้อยละ 80.0 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 79.0 โดยจังหวัดที่มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุดในปี 2559 คือ บริเวณจังหวัดกรุงเทพฯ ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 99.1 รองลงมา คือ จังหวัดปทุมธานี สมุทรสาคร สมุทรปราการ และพระนครศรีอยุธยา ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 95.0 ร้อยละ 91.8 ร้อยละ 86.1 และร้อยละ 82.6 ตามลำดับ

ทั้งนี้ พื้นที่ที่มีราคาเช่าคลังสินค้าสูงสุด ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 190 บาทต่อตร.ม. รองลงมา ได้แก่ จังหวัดกรุงเทพฯ ชลบุรี สมุทรปราการ ซึ่งมีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตร.ม. โดยอัตราค่าเช่าคลังสินค้าในแต่ละ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

พื้นที่ที่จะแปรผันตามปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า เพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่าปี 2560

ภาพรวมตลาดคลังสินค้าที่มีทิศทางไปในเชิงบวก โดยเฉพาะคลังสินค้าที่มีที่ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯ สุวรรณภูมิ - บางปะกง ไปยังจังหวัดชลบุรี โดยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปี 2560 คาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้น ซึ่งอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้า ได้แก่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ยานยนต์ ปีโตรเคมี ขณะที่แนวโน้มราคาค่าเช่าคาดว่าจะคงที่จากปี 2559 เนื่องจากความสมดุลของอุปทานและอุปสงค์ที่เข้ามาใหม่ โดยคาดว่าอุปทานในปี 2560 จะเพิ่มขึ้นในระดับเดียวกับอุปสงค์ ขณะที่ภาวะการแข่งขันทางด้านราคามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทำให้ระดับราคาค่าเช่าค่อนข้างคงที่ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการต่างๆ เช่น การขยายท่าเรือแหลมฉบัง การพัฒนาโครงการถนนและระบบราง ถือเป็นปัจจัยเชิงบวกต่อธุรกิจคลังสินค้า นอกจากนี้ ประเทศไทยยังมีศักยภาพในการพัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์อาเซียน เนื่องจากมีอาณาเขตติดกับประเทศกัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย

เอกสารแนบ 2 ข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ และสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1) ประวัติและความเป็นมาของ WHAPF

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF” หรือ “กองทุนรวม WHAPF”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2553 ภายใต้ชื่อ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์” และได้ลงทุนครั้งแรกในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงานรวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน ได้แก่ โครงการ Kao1 และ Kao2 และโครงการ Triumph (เดิมชื่อ Primus)

WHAPF ได้เปลี่ยนชื่อกองทุนรวมเป็น “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์” เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2554 และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1 ของ WHAPF เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 บริษัทจัดการกองทุน WHAPF จึงได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของ WHA ได้แก่ โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M โครงการ DKSH บางปะอิน และโครงการ Ducati Phase 1 และได้แจ้งเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมเป็น “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์” นับตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 เป็นต้นมา เพื่อให้สอดคล้องกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

ต่อมาภายหลังที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 2 ของ WHAPF เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการกองทุน WHAPF ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของ WHA อันได้แก่ โครงการ Healthcare และโครงการ Kao 3 และในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ได้เข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการบางนาตราด กม.19 โครงการ DSG Phase 1 – 2, โครงการ Ducati Phase 2 โครงการ DKSH 3M Phase 2 โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี และระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare และเมื่อวันที่ 31 เมษายน 2558 WHAPF ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในส่วนปรับปรุงต่อเติมโครงการ DSG หรือโครงการ DSG Phase 3

ข้อมูลสรุปของ WHAPF มีดังนี้

ชื่อกองทุน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (WHA Premium Factory and Warehouse Freehold and Leasehold Property Fund)
บริษัทจัดการกองทุน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
อายุกองทุน	:	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	9,390,600,000.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	:	939,060,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท
ประเภทกองทุน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

1.2) วัตถุประสงค์ นโยบายการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์

WHAPF จัดตั้งขึ้นเพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่ WHAPF ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น หลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ WHAPF ประกอบด้วย (1) บริษัทจัดการ (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ (3) ผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

1. บริษัทจัดการ

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535
ที่ตั้ง	:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ทุนจดทะเบียน	:	135,771,370 บาท
หน้าที่และความรับผิดชอบ	:	<p>บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่และความรับผิดชอบไปถึงการบริหารจัดการกองทุน การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการบริหารจัดการกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด ○ นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ○ จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ○ จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินและตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ○ กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ ภายในขอบเขตของกฎหมาย ○ ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ ○ จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	<ul style="list-style-type: none"> ○ การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม ○ ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร ○ ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ 																
รายชื่อผู้ถือหุ้น	<p>โครงสร้างการถือหุ้นของ KAsset ณ วันที่ 30 มีนาคม 2560 มีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</td> <td>27,154,272</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>ผู้ถือหุ้นอื่น</td> <td>2</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>27,154,274</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : www.bol.co.th</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00	2.	ผู้ถือหุ้นอื่น	2	0.00		รวม	27,154,274	100.00
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ														
1.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00														
2.	ผู้ถือหุ้นอื่น	2	0.00														
	รวม	27,154,274	100.00														

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA")																				
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107555000082																				
วันที่จดทะเบียน	: 23 เมษายน 2555																				
ที่ตั้ง	: 1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ																				
ทุนจดทะเบียน	: ทุนจดทะเบียนจำนวน 1,567,773,018.60 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 1,432,243,032.10 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 14,322,430,321 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท																				
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	<p>ธุรกิจหลักของ WHA ประกอบด้วย</p> <p>(1) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(2) ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)</p> <p>หน้าที่ของ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHAPF มีรายละเอียด ดังนี้</p> <p>(1) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ</p> <p>(2) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น</p> <p>(3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ WHA จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทจัดการกองทุน WHAPF กับ WHA</p>																				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	<p>โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) มีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td> <td>6,772,840,943</td> <td>47.29</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด¹</td> <td>3,629,083,491</td> <td>25.34</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- น.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td> <td>1,629,989,569</td> <td>11.38</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>1,090,894,523</td> <td>7.62</td> </tr> </tbody> </table>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จารุกรสกุล	6,772,840,943	47.29		- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹	3,629,083,491	25.34		- น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	1,629,989,569	11.38		- นายสมยศ อนันตประยูร	1,090,894,523	7.62
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																		
1	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จารุกรสกุล	6,772,840,943	47.29																		
	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹	3,629,083,491	25.34																		
	- น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	1,629,989,569	11.38																		
	- นายสมยศ อนันตประยูร	1,090,894,523	7.62																		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>- Credit Suisse AG, Singapore Branch ²</td> <td>321,473,360</td> <td>2.24</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- UBS AG Hong Kong Branch ³</td> <td>101,400,000</td> <td>0.71</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>State Street Bank Europe Limited</td> <td>1,431,873,815</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</td> <td>388,720,713</td> <td>2.71</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11</td> <td>217,217,300</td> <td>1.52</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นายวุฒิ จารุกรสกุล</td> <td>158,500,000</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล</td> <td>140,000,300</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>นายสฤษดิ์ สุขสมชีวิน</td> <td>140,000,000</td> <td>0.98</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>นายประยงค์ วนิชสุวรรณ</td> <td>133,000,000</td> <td>0.93</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>น.ส. นลินรัตน์ แซ่ฮ้อ</td> <td>116,507,578</td> <td>0.81</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด – 101S</td> <td>109,209,000</td> <td>0.76</td> </tr> </table> <p>หมายเหตุ ¹ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท 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</p> <p>² บริษัทหลักทรัพย์ในสิงคโปร์ที่นายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จารุกรสกุล ฝากหุ้นไว้</p> <p>³ บริษัทหลักทรัพย์ในฮ่องกงที่นายสมยศ อนันตประยูร ฝากหุ้นไว้</p> <p>ที่มา : www.set.or.th</p>		- Credit Suisse AG, Singapore Branch ²	321,473,360	2.24		- UBS AG Hong Kong Branch ³	101,400,000	0.71	2	State Street Bank Europe Limited	1,431,873,815	10.00	3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	388,720,713	2.71	4	N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	217,217,300	1.52	5	นายวุฒิ จารุกรสกุล	158,500,000	1.11	6	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	140,000,300	0.98	7	นายสฤษดิ์ สุขสมชีวิน	140,000,000	0.98	8	นายประยงค์ วนิชสุวรรณ	133,000,000	0.93	9	น.ส. นลินรัตน์ แซ่ฮ้อ	116,507,578	0.81	10	บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด – 101S	109,209,000	0.76
	- Credit Suisse AG, Singapore Branch ²	321,473,360	2.24																																											
	- UBS AG Hong Kong Branch ³	101,400,000	0.71																																											
2	State Street Bank Europe Limited	1,431,873,815	10.00																																											
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	388,720,713	2.71																																											
4	N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	217,217,300	1.52																																											
5	นายวุฒิ จารุกรสกุล	158,500,000	1.11																																											
6	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	140,000,300	0.98																																											
7	นายสฤษดิ์ สุขสมชีวิน	140,000,000	0.98																																											
8	นายประยงค์ วนิชสุวรรณ	133,000,000	0.93																																											
9	น.ส. นลินรัตน์ แซ่ฮ้อ	116,507,578	0.81																																											
10	บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด – 101S	109,209,000	0.76																																											
รายชื่อกรรมการ	:	<p>รายชื่อกรรมการของ WHA มีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>ประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>น.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td> <td>รองประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน</td> <td>รองประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>นายไกรลักษณ์ อัครวัฒน์โรจน์</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>นายณรงค์ กฤษชาญชัย</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>ดร.อภิชัย บุญธีรพร</td> <td>กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>11.</td> <td>ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ</td> <td>กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>12.</td> <td>ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์</td> <td>กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>13.</td> <td>นายชาญวิทย์ อมตะมาตุชาติ</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2559 ของ WHA</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการ	2.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	รองประธานกรรมการ	3.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	รองประธานกรรมการ	4.	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ	5.	นายไกรลักษณ์ อัครวัฒน์โรจน์	กรรมการ	6.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการ	7.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการ	8.	นายณรงค์ กฤษชาญชัย	กรรมการ	9.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ	10.	ดร.อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	11.	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	12.	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	13.	นายชาญวิทย์ อมตะมาตุชาติ	กรรมการอิสระ		
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																																												
1.	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการ																																												
2.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	รองประธานกรรมการ																																												
3.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	รองประธานกรรมการ																																												
4.	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ																																												
5.	นายไกรลักษณ์ อัครวัฒน์โรจน์	กรรมการ																																												
6.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการ																																												
7.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการ																																												
8.	นายณรงค์ กฤษชาญชัย	กรรมการ																																												
9.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ																																												
10.	ดร.อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ																																												
11.	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																																												
12.	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																																												
13.	นายชาญวิทย์ อมตะมาตุชาติ	กรรมการอิสระ																																												
รายชื่อผู้บริหาร	:	<p>รายชื่อผู้บริหารของ WHA มีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>ประธานกรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>น.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td> <td>รองประธานกรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>นายไกรลักษณ์ อัครวัฒน์โรจน์</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> </tbody> </table>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการบริหาร	2.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	รองประธานกรรมการบริหาร	3.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร	4.	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร	5.	นายไกรลักษณ์ อัครวัฒน์โรจน์	กรรมการบริหาร	6.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริหาร																							
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																																												
1.	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการบริหาร																																												
2.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	รองประธานกรรมการบริหาร																																												
3.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร																																												
4.	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร																																												
5.	นายไกรลักษณ์ อัครวัฒน์โรจน์	กรรมการบริหาร																																												
6.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริหาร																																												

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	7.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริหาร
	8.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริหาร
	9.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร
ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2559 ของ WHA			

3. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536000102
วันที่จดทะเบียน	:	19 กุมภาพันธ์ 2536
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร จ.กรุงเทพฯ
ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2560)	:	1) หุ้นสามัญ ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวน 34,170,775,680 บาท และทุนชำระแล้วจำนวน 33,953,941,230 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,395,394,123 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท 2) หุ้นบุริมสิทธิ ซึ่งมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จำนวน 37,980,750 บาท แบ่งเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 3,798,075 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
หน้าที่และความรับผิดชอบ	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ WHAPF มีหน้าที่หลักและความรับผิดชอบตามที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวม เช่น (1) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน (2) กรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว (3) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา (4) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ (5) แจ้งให้บริษัทจัดการให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลันเมื่อเห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ (6) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการก.ล.ต. กำหนด

1.3) ข้อมูลทรัพย์สิน

ข้อมูลทรัพย์สินและรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHAPF ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อันได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แควซิเออริ จำกัด (“GRAND”) และบริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด (“SEAI”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(1) โครงการ Kao1 และ Kao 2

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 111 และ 111/1 หมู่ที่ 4 ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี																
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5914, 119813, 147436 และ 147437) เนื้อที่รวม 30 - 1 - 1.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 2 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 25,488.00 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #003366; color: white;">อาคาร</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td style="text-align: right;">16,900.00</td> <td style="text-align: center;">31 สิงหาคม 2563</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td style="text-align: right;">8,588.00</td> <td style="text-align: center;">9 สิงหาคม 2560*</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td style="text-align: right;">25,488.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * ผู้เช่าให้คำมั่นที่จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปอีกเป็นคราวๆ คราวละ 3 ปี เมื่อระยะเวลาการเช่าแต่ละคราวสิ้นสุดลง โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2558 ทั้งนี้ ข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระบุว่าอยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว 	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	16,900.00	31 สิงหาคม 2563	2	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	8,588.00	9 สิงหาคม 2560*	รวม		25,488.00	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า														
1	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	16,900.00	31 สิงหาคม 2563														
2	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	8,588.00	9 สิงหาคม 2560*														
รวม		25,488.00															
สถานะของสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 9 ปี ○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนสายดอนหัวฬ่อ – บ้านเก่า ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 20 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 																
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีเหลือง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการทางพิเศษสายพญา – ชลบุรี โดยโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างศึกษาผลกระทบด้านต่างๆ																
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF																
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น																
เงื่อนไขอื่นเกี่ยวกับสินทรัพย์	: จากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2553 ได้มีการระบุหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับ “หน้าที่ในการรับประกันการนำทรัพย์สินในโครงการออกให้เช่า” โดยภายในระยะเวลา 8 ปี นับแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ (ได้แก่วันที่ WHAPF เข้าลงทุนครั้งแรก																

	<p>คือ วันที่ 14 ธันวาคม 2553) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการให้มีผู้เช่าเช่าทรัพย์สินในโครงการที่ลงทุนครั้งแรก หรืออาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อาจจะมีก่อสร้างเพิ่มเติมในอนาคตบนพื้นที่ของทรัพย์สินในโครงการ ซึ่งทรัพย์สินตามสัญญาแต่งตั้งฉบับดังกล่าว ได้แก่ โครงการ Kao 1 และ Kao 2 และ โครงการ Triumph (เดิมชื่อ Primus) ทั้งนี้ การชดเชยค่าเช่าในส่วนของพื้นที่ว่างคำนวณโดยวิธีการใดวิธีการหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ใช้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายอื่นๆ ที่เช่าอยู่ในทรัพย์สินแต่ละรายการ ณ เวลานั้น 2. หากไม่มีผู้เช่ารายอื่นให้ใช้อัตราค่าเช่าเท่ากับอัตราค่าเช่าเดือนสุดท้ายของผู้เช่ารายก่อนหน้าในทรัพย์สินรายการที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าว
--	---

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ Kao1 และ Kao 2 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ Kao1 และ Kao 2	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	736.00	691.00

(2) โครงการ Triumph (เดิมชื่อ Primus)

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง								
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 3164) เนื้อที่รวม 29 – 3 – 91.2 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน 1 อาคาร และสำนักงาน 1 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 14,320.80 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">อาคาร</th> <th style="width: 50%;">ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th style="width: 20%;">พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th style="width: 20%;">วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>บริษัท ไทรอัมพ์ สตรัคเจอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด)</td> <td style="text-align: center;">14,320.80</td> <td style="text-align: center;">31 ธันวาคม 2573*</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้ 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2552</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว 	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ไทรอัมพ์ สตรัคเจอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด)	14,320.80	31 ธันวาคม 2573*
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า							
1	บริษัท ไทรอัมพ์ สตรัคเจอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด)	14,320.80	31 ธันวาคม 2573*							
สถานะของสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ ภายในอาคารโรงงานและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 8 ปี ○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางภายใต้การจัดสรร ○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 								

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	: ตั้งอยู่นอกเขตบังคับใช้กฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวม ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF
ภาวะผูกพัน	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ตัดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ○ ระหว่างระยะเวลาเช่า กรณีผู้ให้เช่าประสงค์จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือกรณีมีบุคคลภายนอกเสนอซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-Emptive Right to Buy Leased Property) ในราคาไม่ต่ำกว่าราคาซื้อของบุคคลอื่น ○ ตามสัญญาเช่า ภายหลังครบการเช่าในปีที่ 4 ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-Emptive Right to Buy Leased Property) โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหลังจากได้รับแจ้งข้อเสนอ ผู้ให้เช่าจะเปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่บุคคลที่เป็นคู่แข่งหรือมีความเกี่ยวข้องกับคู่แข่งของผู้เช่าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ราคาที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าจะเป็นราคาใดราคาหนึ่งที่สูงกว่าระหว่างราคาที่มีบุคคลภายนอกเสนอให้แก่ผู้ให้เช่า หรือราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย (แต่ละรายแต่งตั้งโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ○ ตามสัญญาเช่า กรณีผู้เช่าประสงค์จะพัฒนาหรือก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะให้สิทธิผู้ให้เช่าในการเสนอราคาและรับจ้างเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาหรือก่อสร้างดังกล่าว กรณีค่าใช้จ่ายโดยผู้ให้เช่าต่ำกว่าของบุคคลภายนอก นอกจากนี้ อ้างอิงสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHA และ WHAPF ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2553 ระบุ WHAPF ตกลงโอนสิทธิในการเสนอราคาและรับจ้างเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาหรือก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่ WHA
เงื่อนไขอื่น เกี่ยวกับ สินทรัพย์	: <p>จากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2553 ได้มีการระบุหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับ “หน้าที่ในการรับประกันการนำทรัพย์สินในโครงการออกให้เช่า” โดยภายในระยะเวลา 8 ปี นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (ได้แก่วันที่ WHAPF เข้าลงทุนครั้งแรก คือ วันที่ 14 ธันวาคม 2553) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการให้มีผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการที่ลงทุนครั้งแรก หรืออาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อาจจะมีอาคารก่อสร้างเพิ่มเติมในอนาคตบนพื้นที่ของทรัพย์สินในโครงการ ซึ่งทรัพย์สินตามสัญญาแต่งตั้งฉบับดังกล่าว ได้แก่ โครงการ Kao 1 และ Kao 2 และ โครงการ Triumph (เดิม Primus) ทั้งนี้การชดเชยค่าเช่าในส่วน of พื้นที่ว่างคำนวณโดยวิธีการใดวิธีการหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ใช้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายอื่นๆ ที่เช่าอยู่ในทรัพย์สินแต่ละรายการ ณ เวลานั้น 2. หากไม่มีผู้เช่ารายอื่นให้ใช้อัตราค่าเช่าเท่ากับอัตราค่าเช่าเดือนสุดท้ายของผู้เช่ารายก่อนหน้าในทรัพย์สินรายการที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าว

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ Triumph โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ Triumph	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	814.00	752.00

(3) โครงการ DKSH Consumer

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 62 หมู่ 1 ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลศรีระจรัสใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร คลังสินค้าโครงการ DKSH Consumer (และเป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าโครงการ DKSH 3M) รวม 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 2813⁽¹⁾, 33043, 9025⁽²⁾, 9026⁽²⁾, 36752⁽²⁾, 36753⁽²⁾, 36754⁽²⁾, 33044⁽³⁾, 33045 และ 33046) มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 82 – 3 – 13 ไร่ โดยมีรายละเอียดการลงทุนในที่ดิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วนโฉนดเลขที่ 2813 และ 33043 จำนวน 16 – 3 – 32 ไร่ จากพื้นที่ดินทั้งหมด 31 – 3 – 88 ไร่ ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด กับนายนิกร คุปรัตน์ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 9 มกราคม 2579 ● สิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 33045 และ 33046 จำนวน 30 – 0 – 13 ไร่ ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด กับนายปัญญา คุปรัตน์ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 8 ธันวาคม 2578 ● สิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 33044 จำนวน 30 – 3 – 68 ไร่ ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด กับนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 8 ธันวาคม 2578 ● สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนโฉนดเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753 และ 36754 จำนวน 5 ไร่ จากพื้นที่ดินทั้งหมด 12 – 3 – 98 ไร่ ระหว่างนายแขก นิมมวล กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด โดยเข้าทำสัญญาเช่าช่วง ระหว่างกองทุนรวม WHAPF กับบริษัท ดับบลิว เอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 23 มกราคม 2579 <p><u>หมายเหตุ</u></p> <p>(1) พื้นที่ดินบางส่วนโฉนดเลขที่ 2813 (การยทรัพย์) เป็นที่ดินที่ WHAPF จะเข้าลงทุน ซึ่งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ได้เช่าที่ดินบางส่วนตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 2 ไร่ 1 งาน จากพื้นที่ดินทั้งหมด 4 ไร่ 3 งาน 88 ตารางวา โดยที่ดินดังกล่าวทั้งโฉนดได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจำนวน 13 โฉนด (สามยทรัพย์) ดังนั้น จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเดิน และทางรถยนต์ให้กับที่ดินโฉนดที่ 3322, 66236, 66237 และ 66238 และจด</p>

	<p>ทะเบียนเป็นภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับที่ดินโฉนดเลขที่ 66232, 66233, 66234, 66235, 33041, 33042, 33044, 33045 และ 33046 ก่อนที่ WHAPF จะเข้าลงทุนแล้ว โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 เป็นที่ดินที่ WHAPF จะเข้าลงทุนในครั้งนี้</p> <p>(2) ปัจจุบัน ทางเข้าออกจากโครงการ DKSH Consumer ศูนย์บางนา-ตราด มี 2 เส้นทาง โดยมีทางเข้าออกบนที่ดินโฉนดเลขที่ 2813 ซึ่งจดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอม และบนที่ดินบางส่วนของโฉนด เลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753 และ 36754 จำนวน 5 ไร่ จากพื้นที่ดินทั้งหมด 12 – 3 – 98 ไร่ ซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกจากโครงการ DKSH Consumer ศูนย์บางนา-ตราดได้อีกทางหนึ่ง</p> <p>(3) พื้นที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 เป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH 3M</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 52,913.25 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 696 1449 824"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>52,913.25</td> <td>31 ธันวาคม 2564</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	52,913.25	31 ธันวาคม 2564
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	52,913.25	31 ธันวาคม 2564						
สถานะของ สิทธิทรัพย์สิน	<p>○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 11 ปี</p> <p>○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนเทพรัตน ขนาด 8 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 60.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 100.00</p>								
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p>ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้</p>								
กรรมสิทธิ์	<p>○ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของนายนิกร คุปรัตน์ หรือนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ หรือนายปัญญา คุปรัตน์ นายแขก นิมมวอล โดย WHAPF เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</p> <p>○ สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF</p>								
ภาระผูกพัน	<p>○ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น</p> <p>○ ตามสัญญาเช่า กรณีผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินใดๆ ของสถาบันการเงินผู้ให้กู้ และ/หรือเจ้าของที่ดินได้ ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการเข้าสวมสิทธิ (Takeover) ของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินที่มีกับเจ้าของที่ดิน และมีสิทธิทางเลือกในการซื้อคลังสินค้า ส่วนควบ และถนนทางเข้าทรัพย์สินจากผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าเท่ากับมูลค่าตามบัญชีสุทธิของทรัพย์สินดังกล่าว</p>								
เงื่อนไขอื่นเกี่ยวกับ	<p>เมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระหว่าง WHAPF กับเจ้าของที่ดิน และ/หรือสัญญาเช่าช่วงระหว่าง WHAPF กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด สิ้นสุดลง เจ้าของที่ดินอาจตกลงรับ</p>								

สินทรัพย์	<p>โอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร/สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวได้ หรือให้ WHAPF ดำเนินการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่เจ้าของที่ดิน</p> <p>สำหรับสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 และสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33045 และ 33046 เมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า และไม่มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินแปลงที่เช่านี้ต่อไปอีก หากมีอาคารที่คขวางหรือคร่อมถนนบนพื้นที่ตามภาระจำยอมบนโฉนดเลขที่ 2813 ให้ WHAPF รื้อถอนอาคารที่กีดขวาง แล้วก่อสร้างถนนคืนให้แก่เจ้าของที่ดิน ก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง</p> <p><u>หมายเหตุ</u> WHAPF มิได้ดำเนินการกันสำรองค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าว และให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และในกรณีทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอน อาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว</p>
-----------	---

(4) โครงการ DKSH 3M

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 222, 222/ 1 - 2 หมู่ 1 ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลคีรีระ จรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ								
รายละเอียดสินทรัพย์	<p>○ สิทธิการเช่าที่ดิน ที่เป็นถนนทางเข้าออกอาคารคลังสินค้าโครงการ DKSH 3M เนื้อที่ดิน ประมาณ 0 – 1 – 68 ไร่ โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33043 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด กับนายนิกร คุปรัตน์</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 10,914.19 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">อาคาร</th> <th style="width: 50%;">ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th style="width: 20%;">พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th style="width: 20%;">วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td style="text-align: center;">10,914.19</td> <td style="text-align: center;">26 ตุลาคม 2561</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	10,914.19	26 ตุลาคม 2561
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	10,914.19	26 ตุลาคม 2561						
สถานะของสินทรัพย์	<p>○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 11 ปี</p> <p>○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนเทพรัตน ขนาด 8 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 60.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 100.00</p>								
ข้อกำหนด/กฎหมายที่	: ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้								

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เกี่ยวข้อง	ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	: <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของนายนิกร คุปรัตน์ โดย WHAPF เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น
เงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 2813 (ภารยทรัพย์) เป็นที่ดินที่ WHAPF จะเข้าลงทุน ซึ่งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด ได้เช่าที่ดินบางส่วนตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน จำนวน 2 – 1 – 0 ไร่ จากพื้นที่ดิน ทั้งหมด 4 – 3 – 88 ไร่ โดยที่ดินดังกล่าวทั้งโฉนดได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจำนวน 13 โฉนด (สภายทรัพย์) ดังนี้ จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเดินและทางรถยนต์ให้กับที่ดินโฉนดที่ 3322, 66236, 66237 และ 66238 และจดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับที่ดินโฉนดเลขที่ 66232, 66233, 66234, 66235, 33041, 33042, 33044, 33045 และ 33046 ก่อนที่ WHAPF จะเข้าลงทุนแล้ว โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 เป็นที่ดินที่ WHAPF จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 ตกลงในเบื้องต้นเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะไม่ใช้ประโยชน์ในภาระจำยอม รวมถึงยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดิน ภารยทรัพย์โฉนดเลขที่ 2813 บางส่วนที่ WHAPF เข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 33044, 33045 และ 33046 จะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน เมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33043 ซึ่งกองทุนรวมเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์เป็นถนนทางเข้าออกอาคาร คลังสินค้าโครงการ DKSH 3M สิ้นสุดลง เจ้าของที่ดินตกลงรับโอน กรรมสิทธิ์ในอาคาร/สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว (ถ้ามี)

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DSK 3M	วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,033.00	963.00

(5) โครงการ DKSH บางปะอิน

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 939 หมู่ 2 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ที่ดิน 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 35483, 35484 และ 35485) เนื้อที่รวม 30 – 2 – 53.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 36,000.00

	<p>ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>36,000.00</td> <td>28 ธันวาคม 2560*</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2553 ทั้งนี้ ข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระบุว่าอยู่ระหว่างเจรจาต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	36,000.00	28 ธันวาคม 2560*
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	36,000.00	28 ธันวาคม 2560*						
สถานะของ สินทรัพย์	<p>○ ภายในอาคารโรงงานและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคาร ประมาณ 21 ปี</p> <p>○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนหลักในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมบางปะอิน ซอย 7 ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นถนนโครงการภายใต้การจัดสรร</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00</p>								
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	<p>ตั้งอยู่นอกเขตแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างกำหนดเขตที่จะเวนคืนที่ดิน</p>								
กรรมสิทธิ์	<p>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF</p>								
ภาระผูกพัน	<p>ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น</p>								

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ DKSH บางปะอิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ DKSH บางปะอิน	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	866.00	602.00

(6) โครงการ Ducati Phase 1

ที่ตั้งสินทรัพย์	<p>นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ในเขตปลอดอากร (Free Zone) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง</p>
รายละเอียด สินทรัพย์	<p>○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 22336 และ 23081) เนื้อที่รวม 10 – 0 – 52.7 ไร่</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ 7,450.00 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p>

	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
	1	บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,450.00	30 มิถุนายน 2564*
	<p>หมายเหตุ * ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลา 4 ปี และมีสิทธิต่อสัญญาเช่าครั้งที่ 2 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2553</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>			
สถานะของ สินทรัพย์	:	<p>○ ภายในอาคารโรงงานและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 7 ปี</p> <p>○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางภายใต้การจัดสรร</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00</p>		
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่นอกเขตบังคับใช้กฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวม ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้		
กรรมสิทธิ์	:	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF		
ภาระผูกพัน	:	ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น		

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ Ducati Phase 1 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ Ducati Phase 1	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	288.00	276.00

(7) โครงการ Healthcare

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	เลขที่ 88 และเลขที่ 88/3 – 6 หมู่ 11 ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลบางโฉลงอำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด สินทรัพย์	:	<p>○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 5 โฉนด (โฉนดเลขที่ 813, 23070, 29158, 29325 และ 31292) เนื้อที่รวม 47 – 0 – 66.0 ไร่</p> <p>หมายเหตุ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินโฉนดเลขที่ 813 เป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าโครงการ Healthcare Phase 1 และอาคารคลังสินค้าโครงการ Healthcare Phase 2 - ที่ดินโฉนดเลขที่ 23882, 26374, 66201, 33285, 23074 และ 27041 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของทางเข้าออกจากโครงการ Healthcare สุถนบางนาตราด โดยที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้แก่ที่ดิน

	<p>โฉนดเลขที่ 813, 23070, 29158, 29325 และ 31292 ก่อนที่ WHAPF ได้เข้าลงทุนในโครงการ Healthcare แล้ว นอกจากนี้ ที่ดินโฉนดเลขที่ 53954 ซึ่งเป็นที่ดินแปลงทางเข้าออกอีกแปลงหนึ่งจากโครงการ Healthcare สูถนบนางนาตราด บริษัทแควร์เฮาส์ เอเชีย อะโวลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดดังกล่าวได้จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 53954 เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 813 แล้ว โดยภาระจำยอมดังกล่าวไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่มีค่าตอบแทน</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน 2 อาคาร ขนาดพื้นที่เข้าอาคาร รวมประมาณ 52,706.84 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 548 1444 801"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>34,472.50</td> <td>31 พฤษภาคม 2565</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>8,234.34</td> <td>31 พฤษภาคม 2565</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>7,800.00</td> <td>31 มีนาคม 2561¹</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>2,200.00</td> <td>31 ตุลาคม 2560²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td>52,706.84</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ ¹ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 9 พฤศจิกายน 2555</p> <p>² ข้อมูลจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระบุผู้เช่าเดิมประสงค์จะต่อสัญญาเป็นเวลา 1 ปี</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	34,472.50	31 พฤษภาคม 2565	2	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	8,234.34	31 พฤษภาคม 2565	2	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	7,800.00	31 มีนาคม 2561 ¹	2	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	2,200.00	31 ตุลาคม 2560 ²	รวม		52,706.84	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																						
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	34,472.50	31 พฤษภาคม 2565																						
2	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	8,234.34	31 พฤษภาคม 2565																						
2	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	7,800.00	31 มีนาคม 2561 ¹																						
2	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	2,200.00	31 ตุลาคม 2560 ²																						
รวม		52,706.84																							
สถานะของ สินทรัพย์	<p>○ ภายในอาคารโรงงานและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 10 ปี</p> <p>○ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน ขนาด 10 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 80.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ซอยวิลาสัย ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 10.00 เมตร สิทธิการใช้เป็นทางส่วนบุคคล (จุดภาระจำยอม) และเป็นทางสาธารณประโยชน์</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00</p>																								
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	<p>ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้</p>																								
กรรมสิทธิ์	<p>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF</p>																								
ภาระผูกพัน	<p>○ อาคารโรงงานติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์”</p> <p>○ ตามสัญญาเช่า กรณีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ทางการเงิน ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการซื้อที่ดินที่ทรัพย์สินเช่าตั้งอยู่จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในราคาเท่ากับที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซื้อมา และมีสิทธิทางเลือกในการซื้อคลังสินค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าเท่ากับมูลค่าตามบัญชีสุทธิของทรัพย์สินดังกล่าว</p>																								

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ Healthcare โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ Healthcare	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,701.00	1,751.00

(8) โครงการ Kao 3

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 111/2 หมู่ 4 ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี								
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5893 และ 5894) เนื้อที่รวม 16 – 2 – 80.0 ไร่ <u>หมายเหตุ</u> ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 147436 และ 119813 และทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 5914 ซึ่งเป็นที่ดินโฉนดทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการ Kao 3 ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF กรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร 16,822.44 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>16,822.44</td> <td>31 สิงหาคม 2563</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว 	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	16,822.44	31 สิงหาคม 2563
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
1	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	16,822.44	31 สิงหาคม 2563						
สถานะของสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ภายในคลังสินค้าและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 8 ปี ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสายดอนหัวฬ่อ – บ้านเก่า ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 20 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในโครงการ Kao ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 14 - 16 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล จดทะเบียนจ่ายอมบางส่วน 50 ปี (สิ้นสุดวันที่ 13 ธันวาคม 2603) ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 								
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีเหลือง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการทางพิเศษสายพญา – ชลบุรี โดยโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างศึกษาผลกระทบด้านต่างๆ								
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF								
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น								

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ Kao 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ Kao 3	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	469.00	457.00

(9) โครงการ WHA บางนาตราด กม.19

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	หมู่ที่ 11 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																																																																				
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<p>○ สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 689, 694 และ 6415) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 71 – 0 – 5.5 ไร่ โดยการรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจาก WHA ซึ่งสัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดวันที่ 23 พฤศจิกายน 2584</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน จำนวน 12 หลัง (แบ่งออกเป็นอาคาร A, B, D, E, F, G, H, I, J, K, L, และ N ไม่รวมอาคาร C และ M) ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 54,802.39 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,597.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p>																																																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>บริษัท ชานเนล (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>1,740.00</td> <td>30 สิงหาคม 2565</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>บริษัท เซ็งเกอร์ (ไทย) จำกัด</td> <td>3,769.28</td> <td>31 มีนาคม 2561</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>บริษัท ลอร์ด (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>1,627.40</td> <td>31 กรกฎาคม 2565</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,366.75</td> <td>31 สิงหาคม 2560¹</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>5,311.25</td> <td>31 สิงหาคม 2560¹</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด</td> <td>4,424.00</td> <td>30 กันยายน 2561²</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด</td> <td>4,424.00</td> <td>30 กันยายน 2561²</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>บริษัท คูห์เน่ พลัส นาเกิ้ล จำกัด</td> <td>4,957.90</td> <td>30 กันยายน 2561</td> </tr> <tr> <td>J</td> <td>บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,957.90</td> <td>31 สิงหาคม 2560¹</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>K</td> <td>บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด</td> <td>4,606.91</td> <td>30 กันยายน 2561^{2/3}</td> </tr> <tr> <td>L</td> <td>บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,619.00</td> <td>28 กุมภาพันธ์ 2561</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>บริษัท ลินฟอกซ์ เอ็ม โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>9,998.00</td> <td>31 พฤษภาคม 2566</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>54,802.39</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ลานจอดรถ</td> <td>บริษัท ลินฟอกซ์ เอ็ม โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>2,597.00</td> <td>31 พฤษภาคม 2566</td> </tr> <tr> <td>Rack</td> <td>บริษัท คูห์เน่ พลัส นาเกิ้ล จำกัด</td> <td>4,992 อัน</td> <td>30 กันยายน 2561</td> </tr> </tbody> </table>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A	บริษัท ชานเนล (ประเทศไทย) จำกัด	1,740.00	30 สิงหาคม 2565	B	บริษัท เซ็งเกอร์ (ไทย) จำกัด	3,769.28	31 มีนาคม 2561	D	บริษัท ลอร์ด (ประเทศไทย) จำกัด	1,627.40	31 กรกฎาคม 2565	E	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,366.75	31 สิงหาคม 2560 ¹	F	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,311.25	31 สิงหาคม 2560 ¹	G	บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	4,424.00	30 กันยายน 2561 ²	H	บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	4,424.00	30 กันยายน 2561 ²	I	บริษัท คูห์เน่ พลัส นาเกิ้ล จำกัด	4,957.90	30 กันยายน 2561	J	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,957.90	31 สิงหาคม 2560 ¹					K	บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	4,606.91	30 กันยายน 2561 ^{2/3}	L	บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,619.00	28 กุมภาพันธ์ 2561	N	บริษัท ลินฟอกซ์ เอ็ม โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	9,998.00	31 พฤษภาคม 2566		รวม	54,802.39		ลานจอดรถ	บริษัท ลินฟอกซ์ เอ็ม โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	2,597.00	31 พฤษภาคม 2566	Rack	บริษัท คูห์เน่ พลัส นาเกิ้ล จำกัด	4,992 อัน	30 กันยายน 2561
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																																																																			
A	บริษัท ชานเนล (ประเทศไทย) จำกัด	1,740.00	30 สิงหาคม 2565																																																																			
B	บริษัท เซ็งเกอร์ (ไทย) จำกัด	3,769.28	31 มีนาคม 2561																																																																			
D	บริษัท ลอร์ด (ประเทศไทย) จำกัด	1,627.40	31 กรกฎาคม 2565																																																																			
E	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,366.75	31 สิงหาคม 2560 ¹																																																																			
F	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,311.25	31 สิงหาคม 2560 ¹																																																																			
G	บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	4,424.00	30 กันยายน 2561 ²																																																																			
H	บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	4,424.00	30 กันยายน 2561 ²																																																																			
I	บริษัท คูห์เน่ พลัส นาเกิ้ล จำกัด	4,957.90	30 กันยายน 2561																																																																			
J	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,957.90	31 สิงหาคม 2560 ¹																																																																			
K	บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	4,606.91	30 กันยายน 2561 ^{2/3}																																																																			
L	บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,619.00	28 กุมภาพันธ์ 2561																																																																			
N	บริษัท ลินฟอกซ์ เอ็ม โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	9,998.00	31 พฤษภาคม 2566																																																																			
	รวม	54,802.39																																																																				
ลานจอดรถ	บริษัท ลินฟอกซ์ เอ็ม โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	2,597.00	31 พฤษภาคม 2566																																																																			
Rack	บริษัท คูห์เน่ พลัส นาเกิ้ล จำกัด	4,992 อัน	30 กันยายน 2561																																																																			
หมายเหตุ		<p>¹ ภายหลังผู้เช่าเดิมในปัจจุบันสิ้นสุดการเช่า บริษัท มาสด้า เซลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเช่าอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2560 – วันที่ 31 สิงหาคม 2561</p> <p>² ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ใน</p>																																																																				

	<p>สัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2555</p> <p>³ กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง บริษัท คูห์เน่ พลัส นาเกิ้ล จำกัด มีสิทธิขอเช่าอาคาร K ต่อเป็น ระยะเวลา 3 ปี</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>
<p>สถานะของ สินทรัพย์</p>	<p>○ ภายในอาคารโรงงานและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคาร ประมาณ 5 ปี</p> <p>○ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน ขนาด 12 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 80.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในโครงการ ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางภายใต้สัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์และทางส่วนบุคคล (ภาระจำยอม</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00</p>
<p>ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง</p>	<p>ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้</p>
<p>กรรมสิทธิ์</p>	<p>○ WHAPF เป็นผู้มืกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและโรงงาน</p> <p>○ WHAPF เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งรับโอนจาก WHA ที่เป็นผู้มีสิทธิในการเช่าช่วงที่ดิน ตามสัญญาเช่าช่วงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรีนดีไฮลด์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) และ WHA (“ผู้เช่าช่วง”) ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 เช่าช่วงที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 689 และ 694</p> <p>(ข) สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรีนดีไฮลด์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) และ WHA (“ผู้เช่าช่วง”) ฉบับลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2555 เช่าช่วงที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 6415</p> <p>(ค) สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรีนดีไฮลด์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) และ WHA (“ผู้เช่าช่วง”) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2555 เช่าช่วงที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 689, 694 และ 6415</p> <p>สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท ชด แอนด์ จำกัด กรีนดีไฮลด์ จำกัด (“ผู้เช่า”) และเจ้าของที่ดิน เพื่อขอเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 689, 694 และ 6415 ดังนี้</p> <p>(ก) สัญญาแบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วนระหว่าง นางจำปี ยั่งยืน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดิน (“ผู้ให้เช่า”) และบริษัทชด แอนด์ จำกัด กรีนดีไฮลด์ จำกัด (“ผู้เช่า”) ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2555 เช่าที่ดินเฉพาะส่วนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 689 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินในขณะที่ทำสัญญาเช่า คือ นายสมศักดิ์ ท้องคั่ง (ในฐานะส่วนตัว) และนายสมศักดิ์ ท้องคั่ง (ในฐานะผู้จัดการ</p>

	<p>มรดกนายสมชาย ท้องคุ้ง) ให้ทำสัญญาเช่าที่ดินเฉพาะส่วนของนางจำปี ยั่งยืน ได้</p> <p>(ข) สัญญาแบ่งเช่าที่ดินระหว่าง นางจำปี ยั่งยืน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ("ผู้ให้เช่า") และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด (มหาชน) จำกัด ("ผู้เช่า") ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2555 เช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 694</p> <p>(ค) สัญญาแบ่งเช่าที่ดินระหว่าง นางจำปี ยั่งยืน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ("ผู้ให้เช่า") และบริษัท ชด แอนด์ จำกัด (มหาชน) จำกัด ("ผู้เช่า") ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2555 เช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 6415</p>
<p>ภาวะผูกพัน</p>	<p>: ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ "รายละเอียดสินทรัพย์" ข้างต้น</p>
<p>เงื่อนไขอื่นเกี่ยวกับสินทรัพย์</p>	<p>: 1. WHAPF สามารถเข้าชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินในกรณีที่มีการผิดนัดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลัก และ/หรือ ให้มีการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าหลักจากบริษัท ชด แอนด์ จำกัด (มหาชน) จำกัด ไปยัง WHAPF ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งของสัญญาเช่าหลักมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก</p> <p>2. โครงการ WHA ถนนบางนาตราด ก.ม.19 สามารถเข้าออกได้จากถนนบางนาตราด โดยผ่านบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 6296 และบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 689, 694 และ 6415 (ซึ่งเป็นส่วนที่ WHAPF ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง) ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินดังกล่าวให้สิทธิในการใช้บางส่วนของที่ดินดังกล่าวเป็นทางผ่านเข้าออกโครงการ</p> <p>3. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง WHAPF จะต้องดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะเลือกระหว่าง (ก) ให้ WHAPF รื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด โดยผู้เช่าช่วงต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน และปรับสภาพที่ดินที่ได้รื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นออกแล้วให้ได้ระดับดินเดิมที่ทำการถอนดินไปแล้ว หรือ (ข) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน โกดังเก็บสินค้า ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF และได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่า ตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วงทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวแก่ผู้เช่าช่วงล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า</p> <p>4. WHAPF ให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการ ส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้าจำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร (อันได้แก่ อาคารคลังสินค้า C และ M ที่ WHART ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้) WHAPF ไม่ได้ลงทุนรวมถึงถนนส่วนกลางและทางเข้าออกอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวแก่ WHA ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าว โดยการให้สิทธิดังกล่าวรวมถึงบริเวณและผู้เช่าอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวจาก WHA ทั้งนี้ มีค่าตอบแทนจำนวน 200,000 บาทต่อปี และในกรณีที่ WHA มีความประสงค์จะขายอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก หรือนำอาคารคลังสินค้านี้ให้แก่บุคคลภายนอกเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 10 ปี WHA จะต้องให้สิทธิแก่ WHAPF ในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</p>

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA บางนาตราด กม.19	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,118.00	1,127.00

(10) โครงการ DSG Phase 1 - 2

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี																
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1111, 1113, 21772 และ 36396) เนื้อที่รวม 48 – 0 – 26.5 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 55,372.40 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" data-bbox="491 907 1444 1120"> <thead> <tr> <th>เฟส</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศ</td> <td>28,278.04</td> <td>31 สิงหาคม 2565</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>ไทย) จำกัด (มหาชน)</td> <td>27,094.36</td> <td>31 ตุลาคม 2566</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td>55,372.40</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว 	เฟส	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศ	28,278.04	31 สิงหาคม 2565	2	ไทย) จำกัด (มหาชน)	27,094.36	31 ตุลาคม 2566	รวม		55,372.40	
เฟส	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า														
1	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศ	28,278.04	31 สิงหาคม 2565														
2	ไทย) จำกัด (มหาชน)	27,094.36	31 ตุลาคม 2566														
รวม		55,372.40															
สถานะของสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ภายในอาคารโรงงานและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 4 ปี ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในหลักของโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช ซอย S8 ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นถนนโครงการภายใต้การจัดสรร ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 																
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ตั้งอยู่นอกเขตแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม จังหวัดสระบุรี ซึ่งปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้																
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF																
ภาระผูกพัน	: <ul style="list-style-type: none"> ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ตามสัญญาเช่า ภายหลังจากวันที่ 1 มกราคม 2557 เป็นต้นไป ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Right to Buy Leased Property) โดยแจ้งข้อเสนอกับผู้ให้เช่าทราบเป็นลาย 																

	<p>ลักษณะอักษร โดยหลังจากได้รับแจ้งข้อเสนอ ผู้ให้เช่าจะเปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่บุคคลที่เป็นคู่แข่งหรือมีความเกี่ยวข้องกับคู่แข่งของผู้เช่าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ราคาของผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าจะเป็นราคาใดราคาหนึ่งที่สูงกว่าระหว่างราคาที่มีบุคคลภายนอกเสนอให้แก่ผู้ให้เช่า หรือราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย (แต่ละรายแต่งตั้งโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
--	--

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ DSG Phase 1 - 2 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ DSG Phase 1 - 2	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,301.00	1,377.00

(11) โครงการ Ducati Phase 2

ที่ตั้งสินทรัพย์	: นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ในเขตปลอดอากร (Free Zone) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง								
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 20261 และ 22337) เนื้อที่รวม 17 - 1 - 0.7 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ 12,835.00 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>12,835.00</td> <td>31 มกราคม 2567*</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลา 4 ปี และมีสิทธิต่อสัญญาเช่าครั้งที่ 2 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 15 เมษายน 2556</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว 	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	12,835.00	31 มกราคม 2567*
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
1	บริษัท ดูคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	12,835.00	31 มกราคม 2567*						
สถานะของสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ภายในอาคารโรงงานและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 4 ปี ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางภายใต้การจัดสรร ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 								
ข้อกำหนด/กฎหมายที่	: ตั้งอยู่นอกเขตบังคับใช้กฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวม ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน								

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

เกี่ยวข้อง	บริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF
ภาระผูกพัน	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ตัดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ○ ตามสัญญาเช่า ภายหลังจากวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป ผู้เช่ามีสิทธิทางเลือกในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Right to Buy Leased Property) โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรได้ โดยหลังจากได้รับแจ้งข้อเสนอ ผู้ให้เช่าจะเปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่บุคคลที่เป็นคู่แข่งหรือมีความเกี่ยวข้องกับคู่แข่งของผู้เช่าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ ราคาที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าจะเป็นราคาใดราคาหนึ่งที่สูงกว่าระหว่างราคาที่มิบุคคลภายนอกเสนอให้แก่ผู้ให้เช่า หรือราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย (แต่ละรายแต่งตั้งโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือราคาที่เท่ากับต้นทุนทั้งหมดของผู้ให้เช่าที่ได้ลงทุนไปในทรัพย์สินที่เช่าบวกด้วยร้อยละ 10 ของต้นทุนดังกล่าว

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ Ducati Phase 2 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ Ducati Phase 2	วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด	517.00	496.00

(12) โครงการ DKSH 3M Phase 2

ที่ตั้งสินทรัพย์	: ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 20 ตำบลศิระจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ								
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 9,195.00 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" data-bbox="491 1467 1449 1592"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>9,195.00</td> <td>26 ตุลาคม 2561*</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงให้มีการต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 2 เมษายน 2556</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว <p>หมายเหตุ WHAPF เข้าลงทุนในที่ดินโฉนดเลขที่ 33044 ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยพื้นที่ดินตามโฉนดดังกล่าวรวม 30 – 3 – 68 ไร่ เป็นพื้นที่ส่วนของโครงการ 3M Phase 2 ประมาณ 7 – 3 – 30.89 ไร่</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	9,195.00	26 ตุลาคม 2561*
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	9,195.00	26 ตุลาคม 2561*						
สถานะของ	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ภายในอาคารโรงงานและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และ 								

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สินทรัพย์	พื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคาร ประมาณ 11 ปี ○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนเทพรัตน ขนาด 8 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 60.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	: สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ DKSH 3M Phase 2 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ DKSH 3M Phase 2	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	175.00	165.00

(13) โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี

ที่ตั้งสินทรัพย์	: หมู่ 10 ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี																												
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวม 5 โฉนด (โฉนดเลขที่ 18140, 18141, 21706, 2368 และ 36035) เนื้อที่รวม 39-0-18.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า 4 หลัง (อาคาร A, B, C และ D) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 38,565.00 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table border="1" data-bbox="491 1420 1444 1854"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>บริษัท อัสสุโตะ โกลบอล โลจิสติกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด</td> <td>7,282.00</td> <td>31 กรกฎาคม 2561¹</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>961.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>10,775.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>13,275.00</td> <td>31 พฤษภาคม 2561²</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>บริษัท อัสสุโตะ โกลบอล โลจิสติกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด</td> <td>6,272.00</td> <td>31 มกราคม 2563³</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td>38,565.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ ¹ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2558</p> <p>² ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 23</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A	บริษัท อัสสุโตะ โกลบอล โลจิสติกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	7,282.00	31 กรกฎาคม 2561 ¹	B	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	961.00	-	B	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	10,775.00	-	C	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	13,275.00	31 พฤษภาคม 2561 ²	D	บริษัท อัสสุโตะ โกลบอล โลจิสติกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	6,272.00	31 มกราคม 2563 ³	รวม		38,565.00	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																										
A	บริษัท อัสสุโตะ โกลบอล โลจิสติกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	7,282.00	31 กรกฎาคม 2561 ¹																										
B	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	961.00	-																										
B	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	10,775.00	-																										
C	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	13,275.00	31 พฤษภาคม 2561 ²																										
D	บริษัท อัสสุโตะ โกลบอล โลจิสติกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	6,272.00	31 มกราคม 2563 ³																										
รวม		38,565.00																											

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	<p>พฤศจิกายน 2555</p> <p>³ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2558</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>
สถานะของ สินทรัพย์	<p>○ ภายใต้อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 5 ปี ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ซอยเนินอ่อนขาว ขนาด 2 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 5 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 69.57</p>
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	<p>ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้</p>
กรรมสิทธิ์	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA พานทอง ชลบุรี โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	995.00	1,085.00

(14) ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare

ที่ตั้งสินทรัพย์	<p>ภายในโครงการ Healthcare ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ</p>						
รายละเอียด สินทรัพย์	<p>○ กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศ ใช้กับขนาดพื้นที่รวมประมาณ 7,800.00 ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ระบบปรับอากาศ</td> <td>บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>31 มีนาคม 2561</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ กรณีมีการต่ออายุสัญญาเช่าอาคารที่มีการติดตั้งระบบปรับอากาศดังกล่าว เป็นระยะเวลา 5 ปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาบริการต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 5 ปีเท่ากัน โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาบริการฉบับลงวันที่ 9 พฤศจิกายน 2555</p>	ผู้เช่าปัจจุบัน		วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	ระบบปรับอากาศ	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	31 มีนาคม 2561
ผู้เช่าปัจจุบัน		วันสิ้นสุดสัญญาเช่า					
ระบบปรับอากาศ	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	31 มีนาคม 2561					
กรรมสิทธิ์	เป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF						
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น						

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของระบบปรับอากาศ โครงการ Healthcare โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	57.00	46.00

(15) **โครงการ DSG Phase 3**

ที่ตั้งสินทรัพย์	เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี		
รายละเอียดสินทรัพย์	กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินภายในโครงการ DSG Phase 1 – 2 ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน บัอมยาม โครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก ห้องเก็บพลาเทท และห้องเก็บขยะ โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้		
		ผู้เช่าปัจจุบัน	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
	ส่วนปรับปรุง	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	31 ตุลาคม 2566
กรรมสิทธิ์	เป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAPF		
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น		

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ DSG Phase 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ประเมิน ณ วันที่ 1 พ.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ DSG Phase 3	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	23.00	25.00

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของ WHAPF โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

GRAND และ SEAI มีหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยผู้ประเมินทั้งสองรายทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าของทรัพย์สินได้ โดยผู้ประเมินทั้งสองรายจัดทำประมาณการกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับความเสี่ยง ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน หักกลับด้วยประมาณการค่าใช้จ่าย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ในการขายทรัพย์สิน แล้วคิดส่วนลดของกระแสเงินสดสุทธิในประมาณการแต่ละปีและรายได้สุทธิจากการขายทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าของทรัพย์สินของ WHAPF ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2560) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินทั้งสองรายได้พิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพแข่งขัน การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทางและแนวโน้มทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (รายละเอียดสมมติฐานในการประเมินทรัพย์สินของ WHAPF แต่ละรายการ ซึ่งจัดทำโดย GRAND และ SEAI ปรากฏอยู่ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)

**สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHAPF โดยผู้ประเมินราคาอิสระ
ตามวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด**

	ทรัพย์สินของ WHAPF	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย SEAI ยอดถัว (ล้านบาท)
1	โครงการ Kao1 และ Kao 2	736.00	691.00
2	โครงการ Triumph (เดิม Primus)	814.00	752.00
3	โครงการ DKSH Consumer	1,033.00	963.00
4	โครงการ DKSH 3M		
5	โครงการ DKSH บางปะอิน	866.00	602.00
6	โครงการ Ducati Phase 1	288.00	276.00
7	โครงการ Healthcare	1,701.00	1,751.00
8	โครงการ Kao 3	469.00	457.00
9	โครงการ WHA บางนาตราด กม.19	1,118.00	1,127.00
10	โครงการ DSG Phase 1 - 2	1,301.00	1,377.00
11	โครงการ Ducati Phase 2	517.00	496.00
12	โครงการ DKSH 3M Phase 2	175.00	165.00
13	โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี	995.00	1,085.00
14	ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare	57.00	46.00
15	โครงการ DSG Phase 3	23.00	25.00
	รวม	10,093.00	9,813.00

หมายเหตุ GRAND จัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHAPF ณ วันที่ 1 มีนาคม 2560 ขณะที่ SEAI จัดทำการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2560

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHAPF ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ WHAPF จำนวน 15 รายการ ที่จัดทำโดย GRAND และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสินทรัพย์ให้เช่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยของ WHAPF

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก ของ WHAPF ณ วันที่ 22 มีนาคม 2560 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	สำนักงานประกันสังคม โดย บลจ.กสิกรไทย จำกัด	181,013,811	19.28
2.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	140,859,000	15.00
3.	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	116,133,358	12.37
4.	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	78,907,700	8.40
5.	บริษัทไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	44,067,321	4.69
6.	บริษัทอยุธยา อลิอันซ์ ซี.พี. ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,319,140	4.29
7.	กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	33,770,000	3.60
8.	บริษัทกรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,177,900	2.57
9.	ธนาคารออมสิน	20,407,000	2.17
10.	กองทุนเปิดวรธน พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	17,736,432	1.89

ที่มา : www.set.or.th

3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ WHAPF สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 – 2559 ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปข้อมูลทางการเงินของ WHAPF สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 – 2559

WHAPF	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม		
	2557	2558	2559
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)			
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	10,729.01	9,782.37	10,066.03
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	109.62	834.14	416.91
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	84.86	59.88	36.49
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	110.86	163.93	188.67
สินทรัพย์อื่น	5.26	14.04	8.18
รวมสินทรัพย์	11,039.61	10,854.35	10,716.29
หนี้สิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	174.70	171.82	189.26
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	458.99	461.12	450.90
เงินกู้ยืม	580.00	580.00	580.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	27.46	40.18	39.06
หนี้สินอื่น	0.17	0.09	0.09

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

WHAPF	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม		
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2557	2558	2559
รวมหนี้สิน	1,241.32	1,253.22	1,259.31
สินทรัพย์สุทธิ	9,798.30	9,601.13	9,456.98
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9,307.83	9,307.83	9,307.83
กำไรสะสม	490.47	293.31	149.15
สินทรัพย์สุทธิ	9,798.30	9,601.13	9,456.98
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.4341	10.2242	10.0706

WHAPF	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม		
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	2557	2558	2559
รายได้ค่าเช่าและบริการ	703.90	823.06	810.71
รายได้ดอกเบี้ย	12.41	12.36	8.17
รายได้อื่น	1.04	1.07	1.09
รวมรายได้	717.35	836.49	819.98
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	27.74	31.06	21.90
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1.85	2.07	2.96
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.24	3.62	3.60
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14.41	17.67	19.49
ค่าใช้จ่ายอื่น	38.25	49.28	53.74
รวมค่าใช้จ่าย	85.49	103.70	101.69
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	631.86	732.79	718.29
ดอกเบี้ยจ่าย	17.94	28.60	27.16
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	613.92	704.19	691.12
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	(0.15)	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	79.61	(217.57)	(240.48)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	79.61	(217.72)	(240.48)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	693.53	486.47	450.65

WHAPF	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม		
งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	2557	2558	2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(4,533.26)	1,408.44	177.57
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,077.56	(683.92)	(594.80)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(455.70)	724.52	(417.23)

WHAPF	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม		
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลเพิ่มเติมที่สำคัญ	2557	2558	2559
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (ล้านบาท)	9,798.30	9,601.13	9,456.98

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

WHAPF	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม		
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลเพิ่มเติมที่สำคัญ	2557	2558	2559
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.20	1.07	1.34
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	8.30	8.65	8.53
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน ระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	53.05	0.88	0.14
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ล้านบาท)	8,639.70	9,671.68	9,609.25

หมายเหตุ * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืนและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHAPF

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2557 – 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม WHAPF มีรายได้รวมจำนวน 717.35 ล้านบาท 836.49 ล้านบาท และ 819.98 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้หลักประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 703.90 ล้านบาท 823.06 ล้านบาท และ 810.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.13 ร้อยละ 98.39 และร้อยละ 98.87 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 12.41 ล้านบาท 12.36 ล้านบาท และ 8.17 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.73 ร้อยละ 1.48 และร้อยละ 1.00 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ ขณะเดียวกัน WHAPF มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2557 – 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม จำนวน 85.49 ล้านบาท 103.70 ล้านบาท และ 101.69 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น WHAPF จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 631.86 ล้านบาท 732.79 ล้านบาท และ 718.29 ล้านบาท ตามลำดับ และ WHAPF มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2557 – 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม จำนวน 613.92 ล้านบาท 704.19 ล้านบาท และ 691.12 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม WHAPF มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 79.61 ล้านบาท โดยมาจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนทั้งจำนวน ในปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม WHAPF มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 217.72 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 217.57 ล้านบาท และสำหรับปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม WHAPF มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 240.48 ล้านบาท โดยมาจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนทั้งจำนวน ทำให้ WHAPF มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานระหว่างปี 2557 – 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม จำนวน 693.53 ล้านบาท 486.47 ล้านบาท และ 450.65 ล้านบาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 – 2559 WHAPF มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,039.61 ล้านบาท 10,854.35 ล้านบาท และ 10,716.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนตามราคายุติธรรมจำนวน 10,729.01 ล้านบาท 9,782.37 ล้านบาท และ 10,066.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 97.19 ร้อยละ 90.12 และร้อยละ 93.93 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ เงินลงทุนตามราคายุติธรรมของ WHAPF ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 – 2559 ประกอบด้วย 1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

จำนวน 13 โครงการ 14 โครงการ และ 14 โครงการ ตามลำดับ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรม 9,982.97 ล้านบาท 9,782.37 ล้านบาท 9,542.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 93.05 ร้อยละ 100.00 และร้อยละ 94.79 ของเงินลงทุนตามราคายุติธรรมในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 และ 2559 จำนวน 746.03 ล้านบาท และ 524.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.95 ร้อยละ และร้อยละ 5.21 ของเงินลงทุนตามราคายุติธรรมในแต่ละปีตามลำดับ

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 – 2559 WHAPF มีหนี้สินรวมจำนวน 1,241.32 ล้านบาท 1,253.22 ล้านบาท และ 1,259.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ 1) เงินกู้ยืม ซึ่งมีจำนวนเท่ากันในแต่ละปีคือ 580.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.72 ร้อยละ 46.28 ร้อยละ 46.06 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ 2) เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 458.99 ล้านบาท 461.12 ล้านบาท และ 450.90 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 36.98 ร้อยละ 36.79 และร้อยละ 35.81 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ และ 3) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 174.70 ล้านบาท 171.82 ล้านบาท และ 189.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.07 ร้อยละ 13.71 และร้อยละ 15.03 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 – 2559 WHAPF มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 9,798.30 ล้านบาท 9,601.13 ล้านบาท และ 9,456.98 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งมีจำนวนเท่ากันในแต่ละปีคือ 9,307.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.99 ร้อยละ 96.95 และร้อยละ 98.42 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 490.47 ล้านบาท 293.31 ล้านบาท และ 149.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.01 ร้อยละ 3.05 และร้อยละ 1.58 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2557 – 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม WHAPF มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิจำนวน 455.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 724.52 ล้านบาท และลดลงสุทธิจำนวน 417.23 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม WHAPF มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,533.26 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,589.52 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHAPF มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,077.56 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักจากเงินสดรับจากการขายหน่วยลงทุนจำนวน 4,055.83 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจำนวน 580.00 ล้านบาท ขณะที่เงินสดจ่ายจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 496.39 ล้านบาท

ในปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม WHAPF มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,408.44 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากเงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากระยะยาวจำนวน 754.84 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีจำนวน 486.47 ล้านบาท และรายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดได้แก่ ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนจำนวน 217.57 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHAPF มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 683.92 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 683.64 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม WHAPF มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 177.57 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปีจำนวน 450.65 ล้านบาท และรายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดจาก ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนจำนวน 240.48 ล้านบาท ขณะที่เงินสดจ่ายสุทธิ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

จากการลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากระยะยาวจำนวน 523.55 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHAPF มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 594.80 ล้านบาท ซึ่งมาจากการจ่ายเงินปันผลทั้งจำนวน

4. สภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้ของ WHAPF มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของ WHAPF จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาวะภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า และคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวปรากฏในเอกสารแนบ 1 ข้อ 4. ของรายงานฉบับนี้

เอกสารแนบ 3 สรุปข้อมูลทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่ง WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

ข้อมูลทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKPPA”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																																																				
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<p>○ สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 106329 (บางส่วน) และ 140154) เนื้อที่ 50 – 0 – 46.25 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี</p> <p>○ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 5 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 47,253.00* ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวมประมาณ 37,303.80 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร** พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <p>หมายเหตุ * ทั้งนี้ พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตร.ม. เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา โดยการประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา คือ 47,221.00 ตร.ม.</p> <p>** พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม.นี้</p>																																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,637.00</td> <td>30 กันยายน 2563</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,094.00</td> <td>30 กันยายน 2563</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>5,073.00</td> <td>30 กันยายน 2563</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>3,517.00</td> <td>30 กันยายน 2563</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>3,767.00</td> <td>30 กันยายน 2563</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>3,373.00</td> <td>30 กันยายน 2563</td> </tr> <tr> <td>D1</td> <td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิค จำกัด¹</td> <td>4,592.00</td> <td>30 มิถุนายน 2568</td> </tr> <tr> <td>D2</td> <td>บริษัท คราวน์ เวิลด์ไวด์ จำกัด</td> <td>2,443.00</td> <td>28 กุมภาพันธ์ 2561²</td> </tr> <tr> <td>E1</td> <td>บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>2,929.00</td> <td>29 กุมภาพันธ์ 2563</td> </tr> <tr> <td>E1</td> <td>บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>1,598.00</td> <td>31 ธันวาคม 2560³</td> </tr> <tr> <td>E1/ E2</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>11,198.00</td> <td>-⁴</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>47,221.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,637.00	30 กันยายน 2563	A2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,094.00	30 กันยายน 2563	B1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,073.00	30 กันยายน 2563	B2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,517.00	30 กันยายน 2563	C1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,767.00	30 กันยายน 2563	C2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,373.00	30 กันยายน 2563	D1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิค จำกัด ¹	4,592.00	30 มิถุนายน 2568	D2	บริษัท คราวน์ เวิลด์ไวด์ จำกัด	2,443.00	28 กุมภาพันธ์ 2561 ²	E1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	2,929.00	29 กุมภาพันธ์ 2563	E1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,598.00	31 ธันวาคม 2560 ³	E1/ E2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	11,198.00	- ⁴		รวม	47,221.00	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																																																			
A1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,637.00	30 กันยายน 2563																																																			
A2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,094.00	30 กันยายน 2563																																																			
B1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5,073.00	30 กันยายน 2563																																																			
B2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,517.00	30 กันยายน 2563																																																			
C1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,767.00	30 กันยายน 2563																																																			
C2	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,373.00	30 กันยายน 2563																																																			
D1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิค จำกัด ¹	4,592.00	30 มิถุนายน 2568																																																			
D2	บริษัท คราวน์ เวิลด์ไวด์ จำกัด	2,443.00	28 กุมภาพันธ์ 2561 ²																																																			
E1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	2,929.00	29 กุมภาพันธ์ 2563																																																			
E1	บริษัท โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,598.00	31 ธันวาคม 2560 ³																																																			
E1/ E2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	11,198.00	- ⁴																																																			
	รวม	47,221.00																																																				

		หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	37,303.80	- ⁵
		<p>หมายเหตุ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ผู้เช่าเป็นบริษัทย่อยของ WHA โดย WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 89.99 และข้อมูลจาก WHREM ระบุภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่า 2 ครั้งๆ ละ 8 และ 9 ปี ตามลำดับ 2 ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 18 มิถุนายน 2557 3 หากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้เช่าในอาคาร E1 ไม่เช่าอาคาร E1 ต่อ หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป 4 WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA 5 WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี นอกจากนี้ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าที่ WHA ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ WHART (ถ้ามี) <p>○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>			
สถานะของ สินทรัพย์	:	<p>○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 2 – 3 ปี</p> <p>○ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเลียบบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 20.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ซอยไม่มีชื่อ ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 8.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 76.28 และพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ทั้งนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป นอกจากนี้ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ WHART (ถ้ามี) ซึ่งเมื่อ WHA และ/หรือบุคคลที่</p>			

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

		เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA ต่อไป
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	:	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHA
ภาระผูกพัน	:	ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น
เงื่อนไขอื่นเกี่ยวกับสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ WHA ให้ค้ำประกันแก่ WHART ในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนได้อีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าจำนวน 100.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะชำระต่อเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า) นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่ WHART อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว WHART จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้ WHA ให้คำรับรองในการไม่จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ WHART จะเช่าลงทุน และให้ WHA นำทรัพย์สินที่จะให้เช่ามาจำหน่ายกับ WHART เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ WHA ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีหาก WHA เจ้าของทรัพย์สินผิดสัญญาหรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย โดย WHA ยินยอมให้นำทรัพย์สินที่ WHART จะเช่าลงทุนบางส่วนมาจำหน่าย ได้แก่ ที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 140154) เนื้อที่ 34 - 1 - 37.2 ไร่ และอาคารจำนวน 5 อาคาร ทั้งนี้ WHART ไม่รับการจำหน่ายที่ดินโฉนดเลขที่ 106329 เนื่องจากมีสิ่งปลูกสร้างที่ WHART ไม่ได้เช่าลงทุนอยู่บนโฉนดเดียวกัน ซึ่ง WHA เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่มีอาคารที่ WHART เข้าลงทุนตั้งอยู่ได้ เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น ระยะห่างระหว่างอาคาร ประกอบกับการจำหน่ายทางกฎหมายนั้นไม่สามารถจำหน่ายที่ดินบางส่วนได้ ○ เนื่องจากอาคาร D1, D2 และ E ในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 มีระบบดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ซึ่ง WHA เป็นเจ้าของ และมีได้โอนให้แก่ WHART ดังนั้น ในเวลาที่ WHART เข้าลงทุน WHART จะขอให้ WHA ยังคงเชื่อมต่อเครื่องปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) กับระบบดับเพลิงใน อาคาร D1, D2 และ E ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย BKKPA ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	1,209.00	1,111.00

หมายเหตุ การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา 47,221 ตร.ม. และไม่รวมพื้นที่ลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม.

(2) โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2

ตั้งสินทรัพย์	:	หมู่ที่ 11 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																																
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<p>○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน จำนวน 2 หลัง (อาคาร C และ M) ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด</td> <td>5,756.00</td> <td>30 มิถุนายน 2568¹</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>1,748.56</td> <td>-²</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>6,595.00</td> <td>31 มกราคม 2563³</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>14,099.56</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ที่ดิน</td> <td>บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด</td> <td>1,922.00</td> <td>30 มิถุนายน 2568⁴</td> </tr> <tr> <td>Rack อาคาร M</td> <td>บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>3,000 อัน</td> <td>31 มกราคม 2563</td> </tr> <tr> <td>Forklift</td> <td>บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>5 คัน</td> <td>31 มกราคม 2563</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ ¹ ผู้เช่าเป็นบริษัทย่อยของ WHA โดย WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.33 และข้อมูลจาก WHREM ระบุภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่า 2 ครั้งๆ ละ 8 และ 9 ปี ตามลำดับ</p> <p>² WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอาคารที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA</p> <p>³ ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 15 มิถุนายน 2558</p> <p>⁴ ผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจาก WHAPF ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	C1	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	5,756.00	30 มิถุนายน 2568 ¹	C2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	1,748.56	- ²	M	บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด	6,595.00	31 มกราคม 2563 ³	รวม		14,099.56		ที่ดิน	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	1,922.00	30 มิถุนายน 2568 ⁴	Rack อาคาร M	บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด	3,000 อัน	31 มกราคม 2563	Forklift	บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด	5 คัน	31 มกราคม 2563
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																															
C1	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	5,756.00	30 มิถุนายน 2568 ¹																															
C2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	1,748.56	- ²																															
M	บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด	6,595.00	31 มกราคม 2563 ³																															
รวม		14,099.56																																
ที่ดิน	บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	1,922.00	30 มิถุนายน 2568 ⁴																															
Rack อาคาร M	บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด	3,000 อัน	31 มกราคม 2563																															
Forklift	บริษัท เอสจี ซากาเวะ (ประเทศไทย) จำกัด	5 คัน	31 มกราคม 2563																															
สถานะของสินทรัพย์	:	<p>○ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 5 ปี</p> <p>○ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน ขนาด 12 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 80.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในโครงการ ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางภายใต้สัญญาออกตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์และทางส่วนบุคคล (ภาระจำยอม)</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 87.60 ทั้งนี้ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป</p>																																
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้																																
กรรมสิทธิ์	:	○ WHAPF เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งรับโอนจาก WHA ที่เป็นผู้มีสิทธิในการเช่าช่วง																																

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

	<p>ที่ดินดังกล่าว (รายละเอียดเจ้าของที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้) ทั้งนี้ WHAPF ตกลงให้สิทธิแก่ WHA รวมถึงผู้เช่าอาคารคลังสินค้า C และ M จาก WHA ในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารคลังสินค้า C และ M ซึ่ง WHAPF ไม่ได้เข้าลงทุนดังกล่าว รวมถึงการร่วมใช้ถนนส่วนกลางและทางเข้าออกคลังสินค้าดังกล่าว โดย WHA ในฐานะเจ้าของอาคารคลังสินค้าดังกล่าวร่วมแบ่งค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนนส่วนกลางเป็นจำนวน 200,000 บาทต่อปี ดังนั้น เมื่อ WHART รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก WHAPF แล้ว WHART จะมีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินดังกล่าว และจะมีการทำบันทึกยกเลิกการชำระเงินค่าใช้ที่ดินซึ่ง WHA ได้ทำไว้กับ WHAPF</p> <p>○ สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHA</p>
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย BKKPA ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2 (อาคาร C และ M)	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	286.00	284.00

(3) โครงการ WHA ลำลูกกา

ที่ตั้งสินทรัพย์	: อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี																				
รายละเอียดสินทรัพย์	<p>○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1346 (บางส่วน)) เนื้อที่รวม 12 – 2 – 50.50 ไร่</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 8,045.64 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 4,124.00 ตร.ม. ในปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 1435 1449 1771"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม แวนเทค (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>2,269.93</td> <td>30 เมษายน 2562 *</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>บริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิส จำกัด</td> <td>5,775.71</td> <td>30 เมษายน 2562 *</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td>8,045.64</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ลานจอดรถ</td> <td>บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม แวนเทค (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,124.00</td> <td>30 เมษายน 2562 *</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * ผู้เช่าให้คำมั่นที่จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปอีกเป็น 3 ครั้งๆ ละ 3 ปี 3 ปี และ 1 ปี ตามลำดับ เมื่อระยะเวลาการเช่าแต่ละคราวสิ้นสุดลง โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2559</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งบระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม แวนเทค (ประเทศไทย) จำกัด	2,269.93	30 เมษายน 2562 *	2	บริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิส จำกัด	5,775.71	30 เมษายน 2562 *	รวม		8,045.64		ลานจอดรถ	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม แวนเทค (ประเทศไทย) จำกัด	4,124.00	30 เมษายน 2562 *
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																		
1	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม แวนเทค (ประเทศไทย) จำกัด	2,269.93	30 เมษายน 2562 *																		
2	บริษัท ทีเอสที ซันไรซ์ เซอร์วิส จำกัด	5,775.71	30 เมษายน 2562 *																		
รวม		8,045.64																			
ลานจอดรถ	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม แวนเทค (ประเทศไทย) จำกัด	4,124.00	30 เมษายน 2562 *																		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

สถานะของ สินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ภายในอาคารโรงงานและสำนักงานประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 2 ปี ○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนเลียบบดลองแก้ว (ปท.3028) ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 6 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	: ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม WHA โดย WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 (ข้อมูล ณ วันที่ 29 เมษายน 2559)
ภาระผูกพัน	: <ul style="list-style-type: none"> ○ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ○ WHAVH ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอถมดินลุ่มน้ำที่ดินขนาดกว้าง 2 เมตร ยาว 275 เมตร ซึ่งเป็นที่ดินที่นายดอน บุญส่ง ได้ทำการเช่าจากนายสถาพร เพชรทองคำ โดย WHAVH ชำระค่าตอบแทนให้แก่นายดอน บุญส่ง ในอัตราปีละ 7,000 บาท ระยะเวลาเช่าจนกว่าจะสิ้นสุดสัญญาเช่าระหว่างนายสถาพร เพชรทองคำ และนายดอน บุญส่ง หรือเมื่อนายสถาพร เพชรทองคำ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปยังผู้อื่น อย่างไรก็ตาม WHART จะไม่เข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามบันทึกดังกล่าว เนื่องจากกรกระทำหรือไม่กระทำตามบันทึกดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในทรัพย์สินของ WHART แต่อย่างใด

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WHA ลำลูกกา โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย BKKPA ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ WHA ลำลูกกา	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	534.00	585.00

(4) โครงการ Omada

ที่ตั้งสินทรัพย์	: นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
รายละเอียด สินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 34269 และ 39798) เนื้อที่รวม 25 - 3 - 32.40 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร เฟส 1 รวมประมาณ

	<p>16,469.00* ตร.ม. โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <p>หมายเหตุ * ทั้งนี้ พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตร.ม. เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา โดยการประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา คือ 15,568.79 ตร.ม.</p> <table border="1" data-bbox="491 454 1449 622"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท โอมาดะ อินเตอร์เนชั่นแนล (ไทยแลนด์) จำกัด</td> <td>15,568.79</td> <td>31 พฤษภาคม 2579 *</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้ 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาได้ร่วมกันตกลงไว้ในสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2559</p> <p>○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	1	บริษัท โอมาดะ อินเตอร์เนชั่นแนล (ไทยแลนด์) จำกัด	15,568.79	31 พฤษภาคม 2579 *
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
1	บริษัท โอมาดะ อินเตอร์เนชั่นแนล (ไทยแลนด์) จำกัด	15,568.79	31 พฤษภาคม 2579 *						
<p>สถานะของ สินทรัพย์</p>	<p>○ ภายในอาคารโรงงานและสำนักงานประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และห้องควบคุมระบบต่างๆ พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 2 ปี</p> <p>○ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 8 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางภายใต้การจราจร</p> <p>○ ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารโรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป</p>								
<p>ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง</p>	<p>ตั้งอยู่นอกเขตบังคับใช้กฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวม ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้</p>								
<p>กรรมสิทธิ์</p>	<p>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด (“WAA”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม WHA โดย WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 (ข้อมูล ณ วันที่ 29 เมษายน 2559)</p>								
<p>ภาระผูกพัน</p>	<p>○ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น</p> <p>○ ตามสัญญาเช่า ภายหลังจากครบการเช่าปีที่ 3 ผู้เช่ามีสิทธิเลือกในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า (Pre-emptive Right to Buy Leased Property) โดยแจ้งข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหลังจากได้รับแจ้งข้อเสนอ ผู้ให้เช่าจะเปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่บุคคลที่เป็นคู่แข่งหรือมีความเกี่ยวข้องกับคู่แข่งของผู้เช่าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้ ราคาที่ผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าจะเป็นราคาใดราคาหนึ่งที่สูงกว่าระหว่างราคาที่มีบุคคลภายนอกเสนอให้แก่ผู้ให้เช่า หรือราคาตลาดโดยเฉลี่ยที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อิสระสองราย (แต่ละรายแต่งตั้งโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย) ที่ได้รับความ</p>								

	<p>เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือราคาที่เหมาะสมกับต้นทุนทั้งหมดของผู้ให้เช่าที่ได้ลงทุนไปในทรัพย์สินที่เช่าบวกด้วยร้อยละ 10 ของต้นทุนดังกล่าว</p> <p>○ การลงทุนของ WHART ในโครงการ Omada WHART จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับเดิมระหว่าง WAA และบริษัท โอมาดา อินเตอร์เนชั่นแนล (ไทยแลนด์) จำกัด (“ผู้เช่า”) ซึ่ง WAA ได้ตกลงยินยอมให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่เช่าหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเพื่อขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มเติมในบริเวณที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยผู้เช่าอาจให้ WHA เป็นผู้ก่อสร้างและต่อเติมและให้ผู้เช่าเช่าอาคารและส่วนต่อเติมดังกล่าวก็ได้ อาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมนั้นจะไม่ถือเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ดังนั้น WHART รับโอนทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวมาแล้ว จะผูกพันตามเงื่อนไขดังกล่าว อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี และเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ WHART อาจพิจารณาเช่าลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างดังกล่าวในอนาคต โดยในการพิจารณาเช่าลงทุนเพิ่มเติม WHART จะคำนึงถึงประโยชน์ของ WHART เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นอกจากนี้ หาก WHART ปฏิเสธในการเช่าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ผู้เช่ายังสามารถใช้ประโยชน์ในอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ เมื่อครบอายุสัญญาเช่า หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างเพิ่มเติมและส่วนต่อเติมอาคาร/สิ่งปลูกสร้างและทำทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมก่อนการส่งมอบ</p>
--	---

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ Omada โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย BKKPA ประเมิน ณ วันที่ 1 มี.ค. 60 ยอดถัว (ล้านบาท)
โครงการ Omada	วิธีคิดจากรายได้แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด	889.00	881.00

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

GRAND และ BKKPA มีหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยผู้ประเมินทั้งสองรายทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าของทรัพย์สินได้ โดยผู้ประเมินทั้งสองรายจัดทำประมาณการกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับความเสี่ยง ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน หักลบด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน แล้วคิด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพ WHAPF และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART

ส่วนลดของกระแสเงินสดสุทธิในประมาณการแต่ละปีและรายได้สุทธิจากการขายทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2560) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินทั้งสองรายได้พิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของโครงการ ภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาวะแข่งขัน การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทางและแนวโน้มทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (รายละเอียดคุณสมบัติฐานในการประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA แต่ละรายการ ซึ่งจัดทำโดย GRAND และ BKKPA ปรากฏอยู่ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.1 ของรายงานฉบับนี้)

**สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยผู้ประเมินราคาอิสระ
ตามวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด**

	ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA	ราคาประเมิน ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (1 ธ.ค. 60)	
		ราคาประเมินโดย GRAND ยอดถ้วน (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดย BKKPA ยอดถ้วน (ล้านบาท)
1	โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.3	1,209.00	1,111.00
2	โครงการ WHA บางนาตราด กม.19 Phase 2	286.00	284.00
3	โครงการ WHA ลำลูกกา	534.00	585.00
4	โครงการ Omada	889.00	881.00
รวม		2,918.00	2,861.00

หมายเหตุ GRAND และ BKKPA จัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ณ วันที่ 1 มีนาคม 2560

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 4 รายการ ที่จัดทำโดย GRAND และ BKKPA ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสินทรัพย์ให้เช่า

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA
 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง”)
 3) บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด (“แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์”)
 4) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟนิท จำกัด (“WHA Infonite”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 89.99 และ
 5) บริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด (“Genesis”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 33.33
 รวมเรียกว่า (“WHA Group”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม โดยดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง และ แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ เป็นบริษัทย่อยของ WHA

WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์

1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของ

- (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)
- (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)
- (3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) และ
- (4) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

จาก WHA Group มีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าวได้รวมรายการที่เกี่ยวข้องกับ WHA Group ที่เป็นส่วนประกอบของมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1) WHA เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) จะจำหน่ายสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART

2) เนื่องจากอาคาร D1, D2 และ E ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) มีระบบดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับเครื่องปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ซึ่ง WHA เป็นเจ้าของ และมีได้โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ดังนั้น ในเวลาที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ยังคงเชื่อมต่อเครื่องปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) กับระบบดับเพลิงใน อาคาร D1, D2 และ E ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

3) กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการ และเงินประกันการเช่าและการบริการจาก WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ WHA จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ในส่วนพื้นที่เช่าอาคาร

คลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆใน ส่วนที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

4) กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่อาคาร D1 ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กับ WHA Infonite ซึ่งคาดว่า WHA Infonite จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กับ WHA ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่จะภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

5) กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่อาคาร C ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) กับ Genesis ซึ่งคาดว่า Genesis จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กับ WHA ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่อีกภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

: (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 และ 140154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50 ไร่ 46.25 ตารางวา¹ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ WHA

¹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) จำนวน 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร² พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร³ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุเช่าอีก 30 ปี

- (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- (ก) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร

- (ข) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M)

(3) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ตั้งอยู่ที่ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

² โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ดี มีพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการดำเนินการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 47,221.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

³ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการดำเนินการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1346) เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 50.50 ตารางวา⁴
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 8,045.64 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถ ประมาณ 4,124.00 ตารางเมตร
- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการ ใช้ ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน ของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)

(4) โครงการ Omada Areospace Factory (ระยอง) ตั้งอยู่ในนิคม อุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 34269, 39798) เนื้อที่ดิน ตามโฉนด 25 ไร่ 3 งาน 32.4 ตารางวา⁵
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร⁶
- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการ ใช้ ประโยชน์ ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนตาม (1), (2), (3) และ (4) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุป

⁴ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด

⁵ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁶ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทัพเรือ WHART จะลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบาง อาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคา ทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

ดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวมประมาณ 88 ไร่ 2 งาน 29.15 ตารางวา
(ส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน)

พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนของ 85,867.20 ตารางเมตร⁷
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนของ 6,464.00 ตารางเมตร⁸
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนของ 37,303.80 ตารางเมตร
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

1.6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยจะชำระทั้งจำนวนในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าว ได้คำนวณรวมรายการเกี่ยวข้องกันอื่นๆ ดังต่อไปนี้

- 1) WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ไม่มีผู้เช่า ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 155 บาทต่อเดือน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) และในอัตราตารางเมตรละ 125 บาทต่อเดือนสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

⁷ อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 84,934.99 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 84,934.99 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

⁸ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการมีสิทธิใช้เป็นลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมคำนวณพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้ แต่คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 4,124.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชล
หารพิจิตร กม. 3) WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 3
บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลา
ดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะ
เข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว
กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการ
เช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่า
เช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ
ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมา
ให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่า
หลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระ
ค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง
ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะ
เข้าทำกับ WHA ต่อไป

- 2) WHA Infonite จะเช่าพื้นที่อาคารรวม 4,592.00 ตารางเมตร ในโครงการ
WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) เป็นเวลา 8 ปี โดยมี
สิทธิในการต่อสัญญาเช่าและบริการ 2 ครั้งละ 8 และ 9 ปี ตามลำดับ
WHA Infonite จะชำระค่าเช่าและค่าบริการในอัตรา 125 บาทต่อตาราง
เมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะปรับเปลี่ยนร้อยละ 8 ทุกๆ
3 ปี⁹
- 3) Genesis จะเช่าพื้นที่อาคารรวม 5,756.00 ตารางเมตร ในโครงการ WHA
Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) เป็นเวลา 8 ปี โดย
มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าและบริการ 2 ครั้งละ 8 และ 9 ปี ตามลำดับ
โดย Genesis จะชำระค่าเช่าและค่าบริการในอัตรา 125 บาทต่อตาราง
เมตรต่อเดือน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะปรับเปลี่ยนร้อยละ 8 ทุกๆ

⁹ อ้างอิงถึง Letter of Intent จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินโฟไนท์ จำกัด (เดิมชื่อ WHA Infonite Holding Co., Ltd.) ถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เพื่อการเช่าอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ลงวันที่ 19 กันยายน 2559 ทั้งนี้ คู่สัญญาอยู่ในระหว่างการเจรจาตกลง
รายละเอียดสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจมีข้อตกลงบางประการแตกต่างจาก Letter of Intent

3 ปี¹⁰

ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดย

¹⁰ อ้างอิงถึง Letter of Intent จากบริษัท เจเนซิส ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด ถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อการเช่าอาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ลงวันที่ 23 มกราคม 2560 ทั้งนี้ คู่สัญญาอยู่ในระหว่างการเจรจาตกลงรายละเอียดสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า ซึ่งอาจมีข้อตกลงบางประการแตกต่างจาก Letter of Intent

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนหรือหน่วยยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนหรือหน่วยยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม WHAPF หรือ กองยทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

1.7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองยทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ราคาที่จะลงทุนดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10

1.8. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : 1. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองยทรัสต์ (NAV)

1.9. ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองยทรัสต์มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองยทรัสต์ นอกจากนี้การให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้ผู้ประกอบการบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) จะ

ส่งผลให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคง เนื่องจากสัญญาเช่าและ
บริการเป็นสัญญาระยะยาว ช่วยลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่า และเป็นการเปิด
ตลาดผู้เช่าใหม่ให้กับกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เคยมีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจนี้
มาก่อน ซึ่งในปัจจุบัน ธุรกิจบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) กำลังเป็นที่
ต้องการของตลาด อันเนื่องมาจากวิถีธุรกิจในยุคดิจิทัล

1.10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน
ในทรัพย์สินเพิ่มเติม : การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 3,300,000,000 บาท และเงิน
ประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม WHAPF
และของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพจำนวนรวม
ประมาณ 250,000,000 บาท โดยรายละเอียด การกู้ยืมเงิน และการใช้เงิน
ประกันการเช่าและการบริการ เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

1.11. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วย
ลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่ง
รายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ
กองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้อง
ไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนหรือจำนวน
หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการ
กองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็น
พิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็น
พิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม

1.12. ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์
เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ
รายการ และเปรียบเทียบ
ความสมเหตุสมผลระหว่าง
การทำรายการกับบุคคลที่
เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก : 1. ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลัง
การแปลงสภาพนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ เนื่องจากการ
ลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่ง
จะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและ
ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจาย
ความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการ
เพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิด
ผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ในการ

กำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินจะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHA Group กองทรัสต์จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่กองทรัสต์ WHART มีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) อีกจำนวน 100,000,000 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์ และมีประสิทธิภาพ WHA ถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณ เช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ และการรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

- 1.13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก : บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอ เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART
- 1.14. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่มี

2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
- 2.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART
- 2.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA
- 2.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว
- 2.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ได้เช่าหลังคา
- 2.5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : ไม่มีมูลค่า
- 2.6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุน : ไม่มีมูลค่า
- 2.7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : ไม่มีมูลค่าสิ่งตอบแทน
- 2.8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการ : เพื่อประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความรวดเร็วและคล่องตัวที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ทำสัญญาเช่ากับ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA เนื่องจากการให้เช่าหลังคาดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวโยงระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ WHART จึงต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การดำเนินการดังกล่าวเป็นขั้นตอนที่จะต้องใช้เวลาและจัดเตรียมเอกสารเพื่อเสนอผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ จึงเห็นสมควรให้มีการขอมติอนุมัติไว้ล่วงหน้า

- 2.9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการแก้ไข : ไม่มีการใช้เงินทุน
 สัญญาตกลงกระทำการ
- 2.10. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท
 ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียง
 ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่ง
 รายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ
 กองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นบริษัทจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกิน
 กว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด
- 2.11. ความเห็นของคณะกรรมการ : ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นบริษัทควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไข
 บริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะทำให้
 เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความคล่องตัวในการพิจารณาให้กองทรัสต์ WHART ทำ
 รายการ และเปรียบเทียบ สัญญาเช่ากับ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA นอกจากนี้การขออนุมัติ
 ความสมเหตุสมผลระหว่าง ล่วงหน้าจะช่วยลดค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการดำเนินการขอมติอนุมัติผู้ถือ
 การทำรายการกับบุคคลที่ หน่วยงานทรัสต์
 เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
- 2.12. ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
 ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
 ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่
 แตกต่างจากความเห็นของ
 คณะกรรมการบริษัทของ
 ผู้จัดการกองทรัสต์

3. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

- 3.1. รายการระหว่างกันที่ผ่านมาของ : 1. WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทรัสต์ ในการลงทุนครั้ง
 กองทรัสต์ WHART แรกของกองทรัสต์ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA
 ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA
 ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center
 (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics
 Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ในราคารวม 4,385,243,552
 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่

เกี่ยวข้อง)

2. กองทรัสต์ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
3. WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) ในราคารวม 4,645,912,801.56 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
4. กองทรัสต์ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
5. WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ในราคารวม 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
6. กองทรัสต์ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

3.2. รายการระหว่างกันที่ผ่านมาจาก กองทุนรวม WHAPF

1. WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทุนรวม WHAPF ในการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม WHAPF ได้แก่ (1) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 และ Kao 2 และ (2) โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิม Primus) ในราคารวม 1,283,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
2. กองทุนรวม WHAPF ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

กองทุนรวม WHAPF สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก โดย
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่
เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตรา
ร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF (NAV)

3. WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 4 โครงการให้แก่กองทุนรวม WHAPF ใน
การลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม WHAPF ได้แก่ (1) โครงการ
DKSH Consumer (2) โครงการ DKSH 3M (3) โครงการ DKSH บาง
ปะอิน และ (4) โครงการ Ducati ในราคารวม 1,827,000,000 บาท (ไม่
รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
4. กองทุนรวม WHAPF ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทุนรวม WHAPF สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไป
ด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี
ทั้งสิ้นไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
WHAPF (NAV)
5. WHA Group ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทุนรวม
WHAPF ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 ของกองทุนรวม WHAPF ได้แก่ (1)
โครงการ Healthcare และ (2) โครงการ Kao 3 ในราคารวม
2,080,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจ
ทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
6. กองทุนรวม WHAPF ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทุนรวม WHAPF สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไป
ด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี
ทั้งสิ้นไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
WHAPF (NAV)
7. WHA Group ขายทรัพย์สินทั้งหมด 6 โครงการให้แก่กองทุนรวม
WHAPF ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ของกองทุนรวม WHAPF ได้แก่ (1)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)
(2) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2 (3) โครงการ Ducati Phase
2 (4) โครงการ 3M Phase 2 (5) โครงการ WHA Mega Logistics
(พานทอง ชลบุรี) และ (6) ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare ใน
ราคารวม 4,589,521,038 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและ
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
8. กองทุนรวม WHAPF ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

กองทุนรวม WHAPF สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF (NAV)

9. WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 1 โครงการให้แก่กองทุนรวม WHAPF ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทุนรวม WHAPF ได้แก่ (1) โครงการ DSG Phase 3 ในราคารวม 16,967,500 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

กองทุนรวม WHAPF ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม WHAPF สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวม WHAPF ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม WHAPF (NAV)

3.3. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด

1. รายชื่อผู้บริหาร
นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา
นายธนภัทร อนันตประยูร
นายรชต ตราชูวณิช
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล
นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์
นายสุพจน์ สุทธิประภา
2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 14 มิถุนายน 2560)

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	15.75%
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	15.00%
บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6.79%
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด	5.15%

(มหาชน)	
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4.35%
ธนาคาร ออมสิน	4.11%
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	2.93%
บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) (ตราสารอื่นๆ)	1.66%
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1.49%
บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1.44%

3.4. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

3.5. รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART
สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบดุล	ณ วันที่	ณ วันที่
หน่วย : (พันบาท)	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	9,051,265.49	13,264,444.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	260,434.82	285,655.65
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	179,407.76	246,295.26
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	12,975.17	25,314.03
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	74,162.86	61,100.29
สินทรัพย์อื่น	17,108.40	39,740.36
รวมสินทรัพย์	9,595,354.50	13,922,550.29
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	6,955.21	8,689.61
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	239,891.49	373,344.54
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,629,296.44	3,845,622.97
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	171,382.44	139,874.55
หนี้สินอื่น	5,437.88	14,032.45
รวมหนี้สิน	3,052,963.46	4,381,564.12
สินทรัพย์สุทธิ	6,542,391.04	9,540,986.17
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,502,733.31	9,466,649.93
กำไร (ขาดทุน) สะสม	39,657.73	74,336.24
สินทรัพย์สุทธิ	6,542,391.04	9,540,986.17
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8876	9.8144
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	661,670,000	972,142,000

งบกำไรขาดทุน	ปีบัญชี 2558	ปีบัญชี 2559
หน่วย : (พันบาท)		
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	332,150.20	708,934.78
รายได้ดอกเบี้ย	322.28	823.34
รวมรายได้	332,472.48	709,758.12
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,474.68	15,137.39
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	7,139.76	15,137.39
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,418.34	3,112.42
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2,841.44	10,100.72
ค่าใช้จ่ายอื่น	38,633.09	70,274.36
รวมค่าใช้จ่าย	53,507.31	113,762.30
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	278,965.17	595,995.82
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย	62,330.30	120,811.38
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	216,634.87	475,184.44
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(97,934.97)	(95,380.45)
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	158.30	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(97,776.67)	(95,380.45)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	118,858.20	379,803.99

งบกระแสเงินสด	ปีบัญชี 2558	ปีบัญชี 2559
หน่วย : (พันบาท)		
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,265,254.79)	(3,593,262.72)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,455,670.98	3,618,483.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	190,416.19	25,220.82

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2558	ปีบัญชี 2559
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8876	9.8411
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.1796	0.390688
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	2.91	4.28
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.82	46.66
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	46.66	45.92

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอควิซิชั่น จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เข้าพร้อมสำนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 85,867.20 ตารางเมตร¹¹ พื้นที่เช่าลานจอดรถ 6,464.00 ตารางเมตร¹² และพื้นที่เช่าคลังค่าประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร บนที่ดินรวมประมาณ 88 ไร่ 2 งาน 29.15 ตารางวา โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)		ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (บาท)	
		คลังสินค้าและอาคาร สำนักงาน	พื้นที่หลังคา	กรุงเทพฯ ประเมินราคา ¹	แกรนด์ แอสเซท แอควิซิชั่น ²
1. WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) - ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-2-12.20	47,253.00 ³	37,303.80	1,111,000,000	1,209,000,000
2. WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และอาคาร M) - ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	-	14,099.56	-	284,000,000	286,000,000
3. WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) - ตั้งอยู่ที่ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-50.50 ⁴	8,045.64	-	585,000,000	534,000,000
4. Omada Aerospace Factory (ระยอง) - ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.40	16,469.00 ⁵	-	881,000,000	889,000,000

¹¹ อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้ใช้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 84,934.99 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองของทางอาคารค่าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเรื่องในสัญญาเช่าก่อนก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 84,934.99 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

¹² โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ผู้เช่ารายหนึ่งในการมีสิทธิใช้ลานจอดรถ เนื่องจากการต่อรองของทางรถทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในการประเมินราคาทรัพย์สินจึงไม่รวมค่าพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตรนี้ แต่คำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 4,124.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)		ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (บาท)	
		คลังสินค้าและอาคาร สำนักงาน	พื้นที่หลังคา	กรุงเทพมหานคร	แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ ²
รวม	88-2-29.15	85,867.20	37,303.80	2,861,000,000	2,918,000,000

หมายเหตุ * ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งคาดว่าจะ
เป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559
ซึ่งคาดว่าจะป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ)

³ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ซลทหารพิจิตร กม. 3) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่า
กับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 47,221.00 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้าง
แล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 47,221.00 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

⁴ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด

⁵ โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน มีขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร (อย่างไรก็ตามพื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน
อยู่ที่ประมาณ 15,568.79 ตารางเมตร โดยมีเหตุเนื่องจากการต่อรองทางการค้าในการทำสัญญาเช่า นอกจากนี้ พื้นที่เช่าในบางอาคารมีการตกลงในเงื่อนไขสัญญาเช่าก่อนการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงทำให้
เกิดความแตกต่างระหว่างพื้นที่เช่าอาคารและพื้นที่เช่าตามสัญญา ทั้งนี้การประเมินราคาทรัพย์สินคำนวณจากพื้นที่เช่าตามสัญญา กล่าวคือ 15,568.79 ตารางเมตร เป็นสำคัญ)

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)**

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม WHAPF และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทุนทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทุนทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทุนทรัสต์ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพื่อนำมาซื้อทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ภายหลังจากการแปลงสภาพ
4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินโดยให้หลักประกันจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายหลังจากการแปลงสภาพและคืนเงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวม WHAPF
5. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน : เงินกู้ทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินระยะสั้นในวงเงินไม่เกิน 4,061,000,000 บาท โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุม
6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การกู้ยืมเงินสำหรับเงินกู้ทั้งหมดจำนวนประมาณไม่เกิน 4,061,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่กองทุนทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้ และเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพต่อไป
7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทุนทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm’s Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดย

เปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR - 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

8. ประโยชน์ที่ได้รับจากกู้ยืมเงิน : ทำให้โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์มีความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุน ซึ่งเป็นไปตามสถานะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน
9. การขออนุมัติทำรายการ : การกู้ยืมเงินโดยการให้หลักประกัน ไม่ว่าจะเข้าทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์หรือไม่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม WHAPF และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

10. ความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทของ ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความ สมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก :
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้องค์กรทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย ในขณะที่วงอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้านั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ วงเงินที่กองทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดเงินต้นยาวถึง 5 ปี และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้

ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

11. ความเห็นของ

คณะกรรมการบริษัทของ บริษัทจัดการเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญา กู้เดิมของกองทุนรวม WHAPF ที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม WHAPF ตามสัญญากู้เดิมของกองทุนรวม WHAPF (Refinance) จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART และการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินดังกล่าว มีเงื่อนไขและรายละเอียดที่เปลี่ยนแปลงไปจากเงื่อนไขในสัญญากู้เดิมของกองทุนรวม WHAPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามแผนการแปลงสภาพ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่นๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน ตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นลงทุนที่กลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

12. ความเห็นของ

: ไม่มี

คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทของ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

13. รายการระหว่างกันที่ผ่าน มาของกองทรัสต์ WHART

- : 1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนครั้งแรก ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,370 ล้านบาท และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี
2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

และ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,350 ล้านบาท และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

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

14. รายการระหว่างกันที่ผ่าน มาของกองทุนรวม WHAPF : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน โครงการ Ducati Phase 2 โดยมีวงเงินกู้ยืม ณ วันที่เข้าทำสัญญาจำนวน 600 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวม WHAPF ได้เบิกเงินกู้ยืมดังกล่าว ในวันที่ 20 ธันวาคม 2556 เป็นจำนวน 580 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

15. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 10 ราย แรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด : 1. รายชื่อผู้บริหาร
นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา
นายธนภัทร อนันตประยูร
นายรชต ตราชูวณิช
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล
นางสาวณวัลลิณี สุวินิจวงษ์
นายสุพจน์ สุทธิประภา

- รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 14 มิถุนายน 2560)

ผู้ถือหุ้นทรัสต์	สัดส่วนการถือหุ้น ทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
สำนักงานประกันสังคม	15.75%
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	15.00%
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด	6.79%

(มหาชน)	
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5.15%
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4.35%
ธนาคาร ออมสิน	4.11%
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	2.93%
บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) (ตราสารอื่นๆ)	1.66%
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1.49%
บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1.44%

16. ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ
การเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART
สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบดุล (หน่วย :พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2559
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	9,051,265.49	13,264,444.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	260,434.82	285,655.65
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	179,407.76	246,295.26
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	12,975.17	25,314.03
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	74,162.86	61,100.29
สินทรัพย์อื่น	17,108.40	39,740.36
รวมสินทรัพย์	9,595,354.50	13,922,550.29
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	6,955.21	8,689.61
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	239,891.49	373,344.54
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,629,296.44	3,845,622.97
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	171,382.44	139,874.55
หนี้สินอื่น	5,437.88	14,032.45
รวมหนี้สิน	3,052,963.46	4,381,564.12
สินทรัพย์สุทธิ	6,542,391.04	9,540,986.17
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,502,733.31	9,466,649.93
กำไร (ขาดทุน) สะสม	39,657.73	74,336.24
สินทรัพย์สุทธิ	6,542,391.04	9,540,986.17
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8876	9.8144
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	661,670,000	972,142,000

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	ปีบัญชี 2558	ปีบัญชี 2559
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	332,150.20	708,934.78
รายได้ดอกเบี้ย	322.28	823.34
รวมรายได้	332,472.48	709,758.12
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,474.68	15,137.39
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	7,139.76	15,137.39
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,418.34	3,112.42
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2,841.44	10,100.72
ค่าใช้จ่ายอื่น	38,633.09	70,274.36
รวมค่าใช้จ่าย	53,507.31	113,762.30
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	278,965.17	595,995.82
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย	62,330.30	120,811.38
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	216,634.87	475,184.44
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(97,934.97)	(95,380.45)
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	158.30	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(97,776.67)	(95,380.45)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	118,858.20	379,803.99

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	ปีบัญชี 2558	ปีบัญชี 2559
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,265,254.79)	(3,593,262.72)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,455,670.98	3,618,483.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	190,416.19	25,220.82

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2558	ปีบัญชี 2559
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8876	9.8411
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.1796	0.390688
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	2.91	4.28
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.82	46.66
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	46.66	45.92

ความเห็นของทรบดี
(โปรดดูเอกสารอีกฉบับหนึ่ง)

19 มิถุนายน พ.ศ. 2560

เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์ WHART") ได้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 5 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้แล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่เกี่ยวข้องว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่เกี่ยวข้องไม่สามารถทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับวาระที่มีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 สำหรับวาระที่ผู้ถือหุ้นต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 แล้วไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าว เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART

วาระที่ 2.1 นุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์มีความเห็นว่าการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะกระทำได้อีกก็ต่อเมื่อได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ ข้อมูลของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ ปราบกฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพ ปราบกฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ที่ได้แสดงไว้อย่างละเอียดรอบคอบอีกครั้งก่อนการลงมติ

วาระที่ 2.2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2.2 นี้ เป็นการทำความธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยทรัสต์มีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขอ มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 2.2 นี้ โดยทรัสต์พบว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด (รวมเรียกว่า "WHA Group") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ในราคาไม่เกิน 3,090 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งได้รับจากผู้ประเมินราคา โดยผู้ประเมินราคาได้ใช้วิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เมื่อประกอบกับเหตุผลของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเสนอให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ในการทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น กระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้

ทรัสต์มีความเห็นว่า การได้มาของราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาความสมเหตุสมผลของการลงทุนในราคาดังกล่าว รวมถึงข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงอย่างละเอียดรอบคอบ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้อีกครั้งก่อนการลงมติ

วาระที่ 2.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ของกองทุนรวม WHAPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2.3 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในการนี้ ทรัสต์เห็นว่ารายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวาระที่ 2.3 นี้ เป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ การทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าช่วงซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวนี้ สามารถกระทำได้และเมื่อ



รวมการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้นี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน ทำให้หนี้สินของกองทรัสต์ WHART มีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดทรัสต์จึงเห็นว่าการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ WHART

ทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHART แล้ว เห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART เป็นการแก้ไขให้สอดคล้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ WHART และการแก้ไขเป็นไปตามตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้การแก้ไขดังกล่าว เป็นการแก้ไขสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามที่ได้เปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กระทบต่อสิทธิที่กองทรัสต์มีอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น การดำเนินการดังกล่าวจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรศึกษาเพิ่มรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบันและร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติม ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทรัสต์ขอเรียนว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557, วันที่ 29 ธันวาคม 2558 และวันที่ 7 ธันวาคม 2559 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วนหลังคา เพื่อให้สิทธิแก่ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ได้เช่าหลังคาเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ WHART โดยหาก WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA เสนอเงื่อนไขระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าเทียบเท่าหรือสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ หรือที่ผู้เช่ารายอื่นที่เสนอมารวม กองทรัสต์ WHART จะต้องให้สิทธิกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนบุคคลอื่น ทั้งนี้หาก WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่า



หลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาค่าเช่าแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของ WHA ในฐานะผู้ให้สัญญาจะสิ้นสุดลง

ทรัสต์มีความเห็นว่าการแก้ไขสัญญาดังกล่าวเป็นการให้สิทธิ WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ก่อนบุคคลอื่น อย่างไรก็ดีไม่เป็นการตัดสินใจของผู้เช่ารายอื่นหากเงื่อนไขระยะเวลาและอัตราค่าเช่าดีกว่า WHA หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA เสนอมา และทรัสต์ได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าการแก้ไขดังกล่าวเป็นไปตามตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรศึกษาความเห็นของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการลงมติ ดังกล่าว

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้มีวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติ ทรัสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมต่อไป

ทรัสต์ขอเรียนให้ทราบว่า ในการให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของเรื่องเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในครั้งนี้ ทรัสต์ได้พิจารณาเอกสารต่างๆ ที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์ดังต่อไปนี้

- วาระการประชุม
- รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2560
- สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
- สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์เอ็นด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
- รายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์เอ็นด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์ ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์เอ็นด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์



ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์
เฮ้าส์ ฟันด์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์ รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุน
ทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทอว์
แอนด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์

- ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์ เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ
ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยน
คู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทอว์
แอนด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์ เข้าไปร่วมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท
- ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินปัจจุบันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
- สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในส่วนของ (1) ทรัพย์สินหลัก
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์
เฮ้าส์ ฟันด์ (2) ทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท และ (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ
- รายงานงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี
ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 – วันที่ 30 พฤศจิกายน 2561
- แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละ
ขั้นตอน (Conversion Timeline)
- ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพ
- ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดบลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท
- ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ (1) ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ
และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวเฮ
เอ พรีเมียม แพลทอว์แอนด์แวย์เฮ้าส์ ฟันด์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ



- สิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว (2) รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
- สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
- คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
- หนังสือมอบฉันทะ
- ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
- แผนที่สถานที่จัดประชุม

โดยหากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่เกี่ยวข้องว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 นี้ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช)



(นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) ครั้งที่ 1/2560
วันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว
กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐาน (ตามข้อ 2 หรือข้อ 3) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม ก่อนเวลาประชุมได้ ตั้งแต่เวลา 13.00 น. ของวันที่ 13 กรกฎาคม 2560

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้มอบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแก่เจ้าหน้าที่เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

กรณีนิติบุคคล

- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้มอบเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้แก่เจ้าหน้าที่เพื่อลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม
 - ก) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้มอบเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้
 - ก) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

- สำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล

3. การมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์รายใดที่ประสงค์จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเป็นตัวแทนของตนเพื่อเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ต้องเป็นการมอบฉันทะให้กับบุคคลธรรมดา รายใดรายหนึ่งเท่านั้น และผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าการใช้สิทธิออกเสียงของตัวแทนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการใช้สิทธิออกเสียงตามจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ หรือเป็นการใช้สิทธิออกเสียงตามจำนวนสิทธิทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ แล้วแต่กรณี

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- (1) กรณีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ผู้มอบฉันทะ) เป็นบุคคลธรรมดา ผู้รับมอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- (2) กรณีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ผู้มอบฉันทะ) เป็นนิติบุคคล ผู้รับมอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามหนังสือรับรองนิติบุคคลฉบับล่าสุดที่ออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้ส่งมอบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลฉบับล่าสุดที่ออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้ส่งมอบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

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) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบิลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น
รวม.....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 วีระธนาวัฒน์.....อายุ 43 ปี อยู่บ้านเลขที่ 98 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10
age years, resides at

ถนน.....สวนรื่นนိုး.....ตำบล/แขวง.....สี่ลม.....อำเภอ/เขต.....บึงรัก
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด.....กรุงเทพฯ.....รหัสไปรษณีย์.....10500.....
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบิลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอจูน ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์
เคียว กรุงเทพฯ ฟอจูน เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary Trust Unitholders' Meeting No. 1/2017 on 13 July 2017 at
2.00 p.m. at Grand Fortune Room, 3rd Floor, Grand Mercure Bangkok Fortune Hotel, 1 Rachadaphisek Road, Fortune Town, Bangkok 10400, with the
following agenda 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. วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

Agenda Item No. 1 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 ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

2. **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART

Agenda Item No. 2 Re: To consider and approve the support of the Conversion of WHAPF into a REIT, whereby WHART will be the REIT that will support this conversion, the conversion plan, by the receiving of the transferred transfer of assets and liabilities of WHAPF to WHART and the payment of compensation to WHAPF in Trust Units, the investment in the Additional Investment Assets after the Conversion of WHAPF, the loan of WHART and the provision of collateral related to the WHART's loans

- 2.1. **วาระที่ 2.1** อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์

Agenda Item 2.1 Re: To consider and approve the support of the Conversion of WHAPF into REIT, whereby WHART will be the REIT that will support this conversion, the conversion plan, by receiving of the transferred the transfer of assets and liabilities of WHAPF to WHART and the payment of compensation to WHAPF in Trust Units

- (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 ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) งดออกเสียง
Approve Disapprove (Object) Abstain

- 2.2. **วาระที่ 2.2** พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
Agenda Item 2.2 Re: To consider and approve 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) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) งดออกเสียง
Approve Disapprove (Object) Abstain

- 2.3. **วาระที่ 2.3** พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของกองทุนรวม WHAPF ที่กองทรัสต์ WHART รับโอน จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

Agenda Item 2.3 Re: To consider and approve WHART's loans and the provision of collateral related to the WHART's loans for the investment of the Additional Investment Assets, and the repayment of loans pursuant to WHAPF's loan agreements to be transferred to WHART after the Conversion of WHAPF

- (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:
- | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove (Object) | Abstain |

3. **วาระที่ 3** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้ามารวมกับกองทรัสต์ WHART

Agenda Item No. 3 Re: To consider and approve the amendment of the Trust Deed of WHART to support the Conversion of WHAPF into WHART

- (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:
- | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove (Object) | Abstain |

4. **วาระที่ 4** พิจารณานุมัติข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำกรฉบับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำกรสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

Agenda Item No. 4 Re: To consider and approve the proposed amendment of the existing Undertaking Agreements (some agreements) to be in accordance with the Undertaking Agreements 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) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

5. **วาระที่ 5** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

Agenda Item No. 5 Re: Other matters

- (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:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้ในการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

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 หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น 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. 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 ชีระธนาวัฒน์ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของกรรมการอิสระเป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้
The trust unitholder may appoint the independent director of the REIT Manager, who is Mr. Rattachai Teerathanawat, to be the proxy. Information of the independent director is as enclosed herewith.

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) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวน
ทั้งสิ้นรวม..... 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 ชีระธนาวัฒน์..... อายุ 43 ปี อยู่บ้านเลขที่ 98 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10
age years, resides at
ถนน..... สาทรเหนือ..... ตำบล/แขวง..... สีลม..... อำเภอ/เขต..... บางรัก.....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด..... กรุงเทพฯ..... รหัสไปรษณีย์..... 10500.....
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัมบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์
เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary Trust Unitholders' Meeting No. 1/2017 on 13 July 2017 at
2.00 p.m. at Grand Fortune Room, 3rd Floor, Grand Mercure Bangkok Fortune Hotel, 1 Rachadaphisek Road, Fortune Town, Bangkok 10400, with the
following agenda 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. **วาระที่ 1** พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

Agenda Item No. 1 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:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

2. **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART

Agenda Item No. 2 Re: To consider and approve the support of the Conversion of WHAPF into a REIT, whereby WHART will be the REIT that will support this conversion, the conversion plan, by the receiving of the transferred transfer of assets and liabilities of WHAPF to WHART and the payment of compensation to WHAPF in Trust Units, to consider and approve the investment in the Additional Investment Assets after the Conversion of WHAPF, and to consider and approve WHART's loans the loan of WHART and the provision of collateral related to the WHART's loans

- 2.1. **วาระที่ 2.1** อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์

Agenda Item 2.1 Re: To consider and approve the support of the Conversion of WHAPF into REIT, whereby WHART will be the REIT that will support this conversion, the conversion plan, by receiving of the transferred the transfer of assets and liabilities of WHAPF to WHART and the payment of compensation to WHAPF in Trust Units

- (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:
- | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove (Object) | Abstain |

- 2.2. **วาระที่ 2.2** พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Agenda Item 2.2 Re: To consider and approve 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) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|

Approve

Disapprove (Object)

Abstain

- 2.3. **วาระที่ 2.3** พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาของกองทุนรวม WHAPF ที่กองทรัสต์ WHART รับโอน จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF

Agenda Item 2.3 Re: To consider and approve WHART's loans and the provision of collateral related to the WHART's loans for the investment of the Additional Investment Assets, and the repayment of loans pursuant to WHAPF's loan agreements to be transferred to WHART after the Conversion of WHAPF

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) จดออกเสียง
Approve Disapprove (Object) Abstain

3. **วาระที่ 3** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เข้ามารวมกับกองทรัสต์ WHART

Agenda Item No. 3 Re: To consider and approve the amendment of the Trust Deed of WHART to support the Conversion of WHAPF into WHART

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) จดออกเสียง
Approve Disapprove (Object) Abstain

4. **วาระที่ 4** พิจารณานุมัติข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำกรณับปัจจุบัน (บางฉบับ) ให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำกรณสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

Agenda Item No. 4 Re: To consider and approve the proposed amendment of the existing Undertaking Agreements (some agreements) to be in accordance with the Undertaking Agreements of the Additional Investment Assets

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

5. **วาระที่ 5** พิจารณาเรื่องอื่นๆ

Agenda Item No. 5 Re: Other matters

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้ในการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

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 หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น 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 is 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 เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any Business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น

Only foreign trust unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมหนังสือมอบฉันทะ 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 ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

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 นายรัชชัช ธีระธนาวัฒน์ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของกรรมการอิสระ เป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

The trust unitholder may appoint the independent director of the REIT Manager, who is Mr. Rattachai Teerathanawat, to be the proxy. Information of the independent director is as enclosed herewith.

ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะ
ของผู้ถือหุ้นรายบุคคล

ชื่อ	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
อายุ	43 ปี
ที่อยู่	98 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	ประกาศนียบัตรหลักสูตร TLCA Executive Development Program บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม

