



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust**

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561

วันที่ 14 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3

โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม

ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร



วันที่ 18 พฤษภาคม 2561

- เรื่อง** ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561
- เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ
พรีเมียม โกรท
- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2561 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
 3. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
 4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
 5. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้อง
กันกับทรัสต์)
 6. แบบรายงานการเพิ่มทุน
 7. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม
 8. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต
วันที่ 1 มกราคม – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
 9. รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่
เกี่ยวข้องกัน
 10. ความเห็นของทรัสต์
 11. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
 12. หนังสือมอบฉันทะ
 13. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 14. แผนที่สถานที่จัดประชุม
 15. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) เห็นสมควรให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเวลา 12.00 น. แผนที่ตั้งสถานที่จัดประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 8 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

การประชุมสามัญประจำปี 2561 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 เริ่มประชุมเมื่อเวลา 10.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 167 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 779,856,389 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 39.7080 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยมีมติแต่ละวาระมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ในรอบปี 2560

วาระที่ 3 รายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2560

วาระที่ 4 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี กองทรัสต์ WHART ประจำปี 2561

โดยรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2561 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว เป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2561 แล้ว สำเนารายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณาต่อไป

พิจารณาอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA"), บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอสซ์ จำกัด ("Central WHA Alliance"), บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอสซ์ จำกัด ("WHA KPN Alliance") และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHAVH") (รวมเรียกว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน") มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<p>รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p>	<p>(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร</p> <p>1.1 สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 134435) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา¹ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี</p> <p>1.2 สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี</p> <p>1.3 กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน</p>
--	---

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA
Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)

หมายเหตุ:

(1) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(2) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในการนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(3) การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา

ดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ) กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
- 2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
- 3) สัญญาจ้างกับ WHA (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นที่ไปตามเจตนาเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

(2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอลำลูกกา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา²

- 2.1 กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา³
- 2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) จำนวน 1 หลัง ขนาด

² ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เมื่อ Central WHA Alliance จะพัฒนาที่ดินของ Central WHA Alliance ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจจะต้องเตรียมให้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ Central WHA Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (สามยทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ Central WHA Alliance อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจดทะเบียนจดทะเบียนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจยินยอมให้ Central WHA Alliance และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ Central WHA Alliance มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นที่ไปตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

³ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร

- 2.3 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงเงินย 63)

หมายเหตุ:

การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงเงินย 63) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้

- 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) และ
- 2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงเงินย 63) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้ เป็นไปตามเจตนาหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

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

- 3.1 สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21946) และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943 และ 21944) เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 43 ไร่ 3 งาน⁴ มีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵

- 3.2 สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม

⁴ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁵ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายใน วันที่ 1 มกราคม 2562

ประมาณ 39,607 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵

- 3.3 กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามการเจรจากับกองทรัสต์ WHART บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป
- (2) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ

WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

(3) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ซึ่ง Yusen Logistic (Thailand) Co., Ltd. ได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน และสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

(4) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยตลอดระยะเวลาดังกล่าว ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะชำระค่าเช่าแทนอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อให้อีกฝ่ายหนึ่งหลุดพ้นจากหน้าที่ในการชำระค่าเช่าก็ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA KPN Alliance รับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

เมื่อ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ

WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป และ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA มีสิทธิที่จะโอนสิทธิในการเช่าหลังคาและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA

(5) การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด)
- 2) สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
- 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามเจตหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

(4) **โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี**

- 4.1 กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36360) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 15 ไร่⁶
- 4.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ DSG HSIL จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964 ตารางเมตร
- 4.3 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์

⁶ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของ
โครงการ DSG HSIL

หมายเหตุ:

- (1) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
- (2) การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ DSG HSIL นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว) รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ DSG HSIL ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามเจตนาของมติประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม 1. ถึง 4. มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวม (ส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน)	172 ไร่ 1 งาน 94.00 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนของ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	156,534.61 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนของ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	13,822.00 ตารางเมตร

พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่
กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

35,212.00 ตารางเมตร

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่
ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์
เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่
จะลงทุนเพิ่มเติม

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคา
อิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท
แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยการ
พิจารณาจาก รายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่น แนล จำกัด ¹	บริษัท แกรนด์ แอส เซท แอดไวเซอร์ จำกัด ²	มูลค่าราคาประเมิน ต่ำสุด
โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	656,300,000	735,000,000	656,300,000
โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	2,234,000,000	2,198,000,000	2,198,000,000
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	835,600,000	863,000,000	835,600,000
โครงการ DSG HSIL	450,000,000	462,000,000	450,000,000
รวม	4,175,900,000	4,258,000,000	4,139,900,000

หมายเหตุ

¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ตามรายงานการ
ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2561 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์
WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายใน วันที่ 1 มกราคม 2562)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมิน
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2561 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์ WHART
คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายใน วันที่ 1 มกราคม 2562)

รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน
เพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่
จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนใน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 4,464,500,000 บาท เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรวมที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

รายละเอียดรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมุติฐาน (Pro-forma) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ที่ได้จากการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เงินกู้ยืม และจำนวนเงินจากเงินประกันการเช่าและการบริการ ตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปในวาระที่ 3

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การจดทะเบียน ยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง

หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

- (3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและ
- (4) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ เช่า หรือเช่าช่วง และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างทรัพย์สิน) และ/หรือ สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- 3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ

ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) และ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ และ

- 5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนดเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

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

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สิน

รวมที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
เกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่เหมาะสมและยุติธรรม และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่
จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ
คลังสินค้า ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์
WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในกรณีนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของตนเอง ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์
WHART จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใน
การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้
ในสัญญาตกลงกระทำการฉบับจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้
ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของ
อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำ
การเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับ
อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่า
อัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้
บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่
มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคาร
โรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมี
ประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์
พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง
WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อ
ประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการมอบ
อำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ที่มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART
ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อ
สำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เป็นการทำการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคล
ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของ

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่ 16 พฤษภาคม 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดย WHA ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน Central WHA Alliance, WHA KPN Alliance และ WHAVH ดังนั้น การที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณาโดยบริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนเงินไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่ง ประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ใน อาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษี ธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญา เช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท (ซึ่ง จะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษี ธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุน ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะมาจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่ม ทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ ใน การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสม ของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน ในส่วนของโครงสร้างเงินทุน บริษัทฯ เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่าน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนด โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะ ตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นัก ลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและใน ตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็น จำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย เพิ่มเติมในครั้งที่ 3) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิ การเช่าช่วงเพิ่มเติมดังรายละเอียดในวาระที่ 2 และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อมุ่ง ก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนในรูปผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้

กองทุน WHART จะมีขนาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และบริษัท คาดว่าจะสามารถส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรองเพิ่มขึ้น อีกทั้งกองทุน WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริษัท มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุน WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่ และความรับผิดชอบในการนำเงินของกองทุน WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำนาย โอนสิทธิการเช่า ขาย ดังนั้น บริษัท จึงเห็นควรที่จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท มีความเห็นว่าการนำเงินประกันการเช่าและการบริการดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้กองทุน WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่ำลงซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ บริษัท มีความประสงค์จะดำเนินการให้กองทุน WHART นำเงินประกันการเช่าและการบริการ ซึ่งกองทุน WHART จะได้รับจากผู้เช่าจำนวนประมาณ 45,000,000 บาท มาใช้เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัท จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทุน WHART ด้วย

บริษัท ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทุน WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุน WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ในการนี้ บริษัท จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทุน WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทุน WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทุน WHART กับหน่วยทรัสต์ของกองทุนในปัจจุบันจำนวน 1,963,977,172 หน่วย จะทำให้กองทุน WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,263,157,172 หน่วย และกองทุน WHART จะนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณ 45,000,00 บาท รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจ

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน และวัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และ 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้นำเสนอทุกประการ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ นอกเหนือจากการสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่เล็งเห็นแล้วว่ามีความเสี่ยงที่ต่ำในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น ยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ WHA บริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัทของ WHA GROUP ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและโรงงาน ให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล เพื่อเพิ่มการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ WHART ต่อไปในอนาคต โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปีนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณา โดยจะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณาอีกต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้ บริษัทฯ จะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ

การลงมติ

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 2 จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่ 16 พฤษภาคม 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

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

วาระที่ 5 **พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะแบ่งออกเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

- หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณาอีกต่อไป
- อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณาต่อไป

โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1 **แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA**

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป เฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ (รายละเอียดตามที่ได้รับอนุมัติในวาระที่ 4)

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

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อ

หน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช่สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร

- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็น และเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้สอดคล้องกับวาระที่ 4 โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมียอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 2 จะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

หลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าจะต้องมีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่ 16 พฤษภาคม 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5.1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 ในกรณีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

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

- 5.2 **แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA**

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป เฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

เพิ่มเติมในครั้งนี้อาจตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทุนทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อันเป็นการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมียุอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทุนทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อันเป็นการดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจาดำเนินการเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นบริษัทควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นบริษัทมีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นบริษัทแล้ว บริษัทฯจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นบริษัทรายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5.2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ในกรณีของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 6 และ วาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 6

พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนเงินไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวม

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้กองทรัสต์ WHART มีอำนาจดำเนินการ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของ กองทรัสต์ WHART ในจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน กองทรัสต์ WHART ซึ่งเมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ใน ปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถ กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จาก การจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับความจัดอันดับความ น่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ในวันที่ 8 มีนาคม 2561)

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจน ดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยกำหนด จำนวนเงินกู้ยืมรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท โดยมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัน การดำรงสัดส่วน ต่าง ๆ ของกองทรัสต์ WHART ตามที่จะตกลงกับผู้ให้กู้ที่มีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้ กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่ง หรือคำแนะนำจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน หรือสัญญา และข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ
- 3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าว ตาม 1) และ/หรือ 2) และ/หรือ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART ในจำนวนเงินรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท กับผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน และเจรจ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินดังกล่าวประสบความสำเร็จ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามสี่สิบซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่

16 พฤษภาคม 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์) ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 6 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 7 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

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

วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน

เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ เป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART

ความเห็นของบริษัทฯ

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

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามส่วนสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่ 16 พฤษภาคม 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 7 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6 ในกรณีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) และวาระที่ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงคะแนน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 11 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คือ นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์

เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบกร
มอบฉันทะของผู้ถือหุ้นบริษัท ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13

ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วย
ตนเองและประสงค์ที่จะส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม ใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นบริษัทโปรดให้ตัวแทนของท่านนำ
เอกสารหลักฐานตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 มามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา)

กรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท



รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2561

ของ

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแกรนด์ ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ
ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ฟอรั่ม ทาวน์ เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ที่ปรึกษากฎหมาย และทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHART จากบริษัท
หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บลจ. กสิกรไทย”) ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
 1. คุณกัทร ดติยกุล ประธานกรรมการ
 2. คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 3. คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ กรรมการอิสระ
2. ทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHART
 1. คุณศศนันท์ สิริวิชญ์ ผู้บริหารฝ่ายของทรัสต์ดีของกองทรัสต์ WHART
3. ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เลขานุการที่ประชุม
คุณเกษมลี สกฤษชัยศิริวิษ

หลังจากนั้น พิธีกรได้เชิญคุณกัทร ดติยกุล ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณกัทร ดติยกุล ประธานกรรมการ ได้กล่าวสวัสดิ์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และขอให้คุณเกษมลี สกฤษชัยศิริวิษ ที่ปรึกษา
กฎหมาย ได้ชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมด้วย คุณเกษมลี จึงได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

(ก) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาร่วมประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงใน
แต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ ขอให้ยกมือ แล้วจะมีเจ้าหน้าที่
ของบริษัทดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ



(ข) สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และ ไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน ผมขอถือว่า ผู้ถือหุ้นท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืน ใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้วด้วยครับ

(ค) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น 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 แสดงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 167 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 779,856,389 หน่วย (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านแปดแสนห้าหมื่นหกพันสามร้อยแปดสิบเก้าหน่วย) คิดเป็นร้อยละ 39.7080 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้แล้ว

ประธานฯ จึงขอเริ่มการประชุมตามวาระที่ได้เรียนชี้แจงดังกล่าวดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทได้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรัม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรัม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว

ต่อมา ประธานฯ เชิญคุณศพนันท์ สิริวิชญ์ ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

คุณศพนันท์ สิริวิชญ์ แสดงความคิดเห็นว่า ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2561 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใด

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวอร์สต์ ครั้งที่ 1/2561 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	1,190,661,577	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- บักรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวอร์สต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ในรอบปี 2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่าในปี 2560 กองทรัสต์ WHART สามารถขยายมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ออกไปได้อีกประมาณหนึ่งเท่าของทรัพย์สินในปี 2559 และขยายพื้นที่ให้เช่าได้ประมาณหนึ่งเท่าพื้นที่เช่าเดิมเช่นกัน

ในปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินอยู่ทั้งหมด 20 โครงการ มูลค่าของทรัพย์สินรวมประมาณ 27,800 ล้านบาท โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 970,000 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถให้เช่าประมาณ 13,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่หลังคาให้เช่าประมาณ 300,000 ตารางเมตร

กองทรัสต์ WHART มีอัตราส่วนสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณ 70 ต่อ 30 และมีทรัพย์สินประเภท Built-to-Suit ตามความต้องการของผู้เช่าอยู่ประมาณร้อยละ 60 ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART โดยมีอัตราการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 94.7 อย่างไรก็ตามอัตราเช่าทรัพย์สินเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 92

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมเงินประมาณ 7,700 ล้านบาท โดยมีอัตราการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 28 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด

ด้วยปัจจุบันทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART มีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก บริษัทฯ จึงแบ่งพื้นที่การบริหารงานออกเป็นพื้นที่ดังนี้

1. พื้นที่บางนา-ตราด มีพื้นที่ให้เช่ามากที่สุด ประมาณร้อยละ 67 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด
2. พื้นที่ ECC ชลบุรี ระยอง ประมาณร้อยละ 13 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

3. พื้นที่ตอนบนของกรุงเทพมหานคร (อูชญา, สระบุรี) ประมาณร้อยละ 20 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

พื้นที่อาคารให้เช่าของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ WHART ที่มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 167,000 ตารางเมตร เป็น ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีพื้นที่อาคารให้เช่าประมาณ 970,000 ตารางเมตร และเมื่อพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีนั้นจะเห็นว่า จากปี 2557 ถึงปี 2558 มูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 100 จากปี 2558 ถึง 2559 มูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 45 โดยในช่วงเวลาประมาณ 2 ปีดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยซื้อทรัพย์สินจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และจากปี 2559 ถึงปี 2560 มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 100 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ฟีนด์ เป็นทรัสต์ และการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ต่อมาเมื่อพิจารณาการกระจายตัวของผู้เช่า บริษัทฯ พบว่ามีลักษณะการกระจายตัวค่อนข้างดี โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ที่มีพื้นที่เช่าเกินกว่าร้อยละ 10 เพียงรายเดียว คือ บริษัท ทีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด มีพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 180,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามสำหรับผู้เช่ารายดังกล่าวมีสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ WHART หลายสัญญา และแต่ละสัญญาเช่าไม่ได้หมดในคราวเดียวกัน

และเมื่อพิจารณาการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าใน ปี 2560 นั้นมีผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจใหม่จำนวน 2 กลุ่มธุรกิจ มาเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART โดยกลุ่มธุรกิจดังกล่าวได้แก่ กลุ่มธุรกิจ E-Commerce และกลุ่มธุรกิจ Data Center ทำให้ปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีผู้เช่าเป็นกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด กลุ่มธุรกิจบริษัทขนส่งประมาณร้อยละ 33 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด กลุ่มธุรกิจโรงงานประมาณร้อยละ 11 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด กลุ่มธุรกิจ E-Commerce ประมาณร้อยละ 2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และกลุ่มธุรกิจ Data Center ประมาณร้อยละ 1 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยกลุ่มธุรกิจ E-Commerce นั้นเป็นกลุ่มธุรกิจในเครือของ Central

อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าที่ผู้เช่ามีกับกองทรัสต์ WHART นั้น สามารถแบ่งอายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าออกเป็นสองประเภทคือ

1. ไม่นำเงื่อนไขการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่ามารวมคำนวณ อายุการเช่าเฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณ 3 ปี
2. นำเงื่อนไขการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่ามารวมคำนวณ อายุการเช่าเฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณ 3 ปี 9 เดือน

สำหรับปี 2561 นี้ มีสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลงทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 38 ของสัญญาเช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าร้อยละ 60 ของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลงดังกล่าวได้มีการต่ออายุสัญญาเรียบร้อยแล้ว ส่วนอีกร้อยละ 40 อยู่ในระหว่างเจรจาและสรรหาผู้เช่ารายใหม่ อีกทั้งเมื่อพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าผู้เช่าที่สัญญาเช่าจะหมดอายุลงร้อยละ 70 – 80 ยังคงต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้กองทรัสต์ WHART ก็ได้พยายามรักษาระดับอัตราการเช่าให้เกินร้อยละ 90 มาตลอดตั้งแต่ลงทุนครั้งแรก

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถาม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ



วาระที่ 3 รายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่ารายได้หลักของทรัสต์ WHART ประมาณร้อยละ 95 มาจากค่าเช่าและบริการคลังสินค้า และบริษัทฯ สรุปรายข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้	
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	ประมาณ 1,001,940,000 บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	ประมาณ 19,040,000 บาท
รายได้ซัดเซยค่าเช่าและบริการจากสัญญาตกลงกระทำการ	ประมาณ 58,390,000 บาท
รายได้ดอกเบี้ย	ประมาณ 840,000 บาท
รายได้รวม	ประมาณ 1,080,210,000 บาท
ค่าใช้จ่ายรวม	ประมาณ 176,240,000 บาท
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการลงทุน	ประมาณ 903,970,000 บาท
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	ประมาณ 176,310,000 บาท
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	ประมาณ 49,150,000 บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี (กำไรสุทธิ)	ประมาณ 678,510,000 บาท
งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ประมาณ 25,948,850,000 บาท
สินทรัพย์อื่น	ประมาณ 1,865,610,000 บาท
รวมสินทรัพย์	ประมาณ 27,814,460,000 บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ประมาณ 7,714,400,000 บาท
หนี้สินอื่น	ประมาณ 1,000,740,000 บาท
รวมหนี้สิน	ประมาณ 8,715,140,000 บาท
สินทรัพย์สุทธิ	ประมาณ 19,099,320,000 บาท

นอกจากนี้เมื่อพิจารณารายได้รวมตั้งแต่กองทรัสต์ WHART ครั้งแรกแล้ว บริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มขึ้นในอัตรามากกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น เช่นในปี 2558 ถึง 2559 นั้น ทรัพย์สินเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 100 แต่รายได้เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 113 ในปี 2559 ถึง 2560 ทรัพย์สินเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 50 รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 52 อัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ดังกล่าวถือได้ว่าดีกว่าอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถาม



เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี กองทรัสต์ WHART ประจำปี 2561

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่าในปี 2561 บริษัท ได้พิจารณาแต่งตั้ง ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า ในปี 2561 บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด (“ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส”) โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1. นางสาวกนก อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5266 และ/หรือ
2. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือ
3. นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2561 คือ 1,130,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย)

และประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณปิยะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงถึงค่าสอบบัญชีของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2561 เทียบกับปี 2560 และคำว่าไม่รวมค่าใช้จ่ายคืออะไรที่ประชุมทราบ

คุณปิยะพงศ์ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่าค่าใช้จ่ายอื่นๆ นั้น สำหรับบริษัทอื่นๆ อาจเป็นค่าเดินทางในการไปนับสินค้าคงคลัง แต่สำหรับกองทรัสต์ WHART นั้น ไม่ได้มีค่าใช้จ่ายส่วนนี้มากนัก เพราะด้วยการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ WHART จะมีแค่ตัวอาคาร สำหรับค่าสอบบัญชีนั้นบริษัทได้เจรจาขอลดบัญชีค่าสอบบัญชีลงจากปี 2560 ค่าสอบบัญชีประมาณ 1,470,000 บาท สำหรับค่าสอบบัญชีสำหรับปี 2561 เป็น 1,130,000 บาท ซึ่งลดลงมาประมาณ 340,000 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 20

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถาม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถาม ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุม เมื่อเวลา 10.30 น.

ลงชื่อ  ประธานในที่ประชุม
(นายเกียรติ ดศิกวี)

ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

กองทรัสต์ WHART มีความประสงค์จะระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบใน อาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”), บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลอานซ์ จำกัด (“Central WHA Alliance”), บริษัท ดับบลิว เอชเอ เคพีเอ็น อะไลอานซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) โดยมีรายละเอียดของการลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นโครงการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงานให้เช่า จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 156,534.61 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถรวม ประมาณ 13,822.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 35,212.00 ตารางเมตร บนที่ดินรวมประมาณ 172 ไร่ 1 งาน 94.00 ตารางวา ประกอบด้วย

- (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบ ของที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระบือ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
- (2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ อาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่และตำบลตาเส้า อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ประกอบด้วยสิทธิการเช่า ช่วงในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
- (4) โครงการ DSG HSIL ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม (1) ถึง (4) รวมกันเรียกว่า **ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

โครงการดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในครั้งนี้ ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งใน ประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกล จากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง ต่างๆ โดยโครงการอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงานและสำนักงานที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนนั้น ประกอบไปด้วย โครงการแบบ Built-to-Suit ซึ่งสร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานตรงกับความต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะ ซึ่งหากมีการ

เปลี่ยนตัวผู้เช่า อาคารดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้อย่างเหมาะสม และแบบ Warehouse Farm มาตรฐานสูง ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit Warehouse และแบบ Ready-Built Warehouse ที่สามารถรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ซึ่งในปัจจุบันมีความสนใจเช่าระยะสั้น แต่มีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ดังนั้น บริษัท มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจสามารถรักษาอัตราการเช่าในระดับสูง เพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสารบบที่ดินกับฐานข้อมูลทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ไม่พบว่ามีภาระเวนคืนหรืออายัดที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้อาจจากการตรวจสอบสถานะข้อพิพาททางกฎหมายของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ณ ศาลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่พบคดีความที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้อ

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
1.	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	134435	ตำบล บางกระเจ้า อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัด สมุทรสาคร	เนื้อที่เช่าประมาณ 17-1-50 ¹	(ก) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวน 1 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	14,084 (อาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน) และ 9,100 (หลังคา) และ 4,858 (ลานจอดรถ)
2.	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)	30434, 45496 และ 45497	ตำบล บ่อตาโล่ และ ตำบลลำตาเสา อำเภอ วงน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96-1-44 ²	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)	86,223.61 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน)

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
3.	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	5731, 21943, 21944 และ 21946	ตำบล บางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	เนื้อที่เช่า ประมาณ 43-3-0 ³	(ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ⁴ (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) และพื้นที่เช่าหลังคา พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA KPN Alliance มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ⁴ (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	39,607 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน) 26,112 (หลังคา)
4.	โครงการ DSG HSIL	36360	ตำบล บัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	เนื้อที่ตามโฉนด 15-0-0 ⁵	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และพื้นที่เช่าลานจอดรถ (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ DSG HSIL	16,620 (อาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน) 8,964 (ลานจอดรถ)

³ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁴ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562

⁵ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

2. ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART และรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (รายละเอียดตามนิยามข้างต้น)

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของเอกสารฉบับนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะพิจารณาลงทุนในราคารวมไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ของแต่ละโครงการ ดังนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

- (1.1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 134435) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา⁶ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
- (1.2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ

⁶ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(1.3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)

ในการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ก) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ) กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
- (ข) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
- (ค) สัญญาจ้างกับ WHA (เพื่อรับจ้างทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดินและอาคาร	WHA
ที่ตั้ง	ตำบลบางกระบือ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
โฉนดเลขที่	134435 (บางส่วน)
พื้นที่ดิน	เนื้อที่เช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
<p>ผู้เช่า</p>	<p>(2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร</p> <p>(1) ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 และพื้นที่หลังคาฯยังไม่มีผู้เช่า</p> <p>(2) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป</p> <p>(3) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคาฯยังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคาฯยังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าช่วงในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมา ให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)</p> <p>เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป</p>
<p>อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 มกราคม 2562)</p>	<p>อายุอาคาร 3 ปี 3 เดือน</p>

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	134435	238	6179	WHA	39-2-72.8	17-1-50.0
รวม					39-2-72.8	17-1-50.0

(2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอม่วงสามสิบ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

(2.1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา⁷

(2.2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร

(2.3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)

⁷ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ในการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง^๘

- (ก) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) และ
- (ข) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นที่ไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดินและอาคาร	Central WHA Alliance
ที่ตั้ง	ตำบลปอตาไ้และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
โฉนดเลขที่	30434, 45496 และ 45497
พื้นที่ดิน	เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร

^๘ ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เมื่อ Central WHA Alliance จะพัฒนาที่ดินของ Central WHA Alliance ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจจะต้องจดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ Central WHA Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (สามทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ Central WHA Alliance อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจยินยอมให้ Central WHA Alliance และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ Central WHA Alliance มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นที่ไปตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
ผู้เช่า	ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 มกราคม 2562)	อาคารเฟส 1: อายุอาคาร 4 ปี 2 เดือน อาคารเฟส 2: อายุอาคาร 2 ปี 2 เดือน

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	30434	211	135	Central WHA Alliance	84-1-90	84-1-90
2.	45496	46	3990	Central WHA Alliance	10-1-81	10-1-81
3.	45497	237	3991	Central WHA Alliance	1-1-73	1-1-73
รวม					96-1-44	96-1-44

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

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน⁹

- (3.1) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21946) และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943 และ 21944) เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 43 ไร่ 3 งาน¹⁰ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม¹¹
- (3.2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม¹¹
- (3.3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

⁹ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามการเจรจากับกองทรัสต์ WHART บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

¹⁰ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

¹¹ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562

ในการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาตั้งนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (ก) สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด¹²)
- (ข) สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานกับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
- (ค) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้ เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

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

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดิน	บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (“Top View Business”)
ผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ¹³ (“KPN Land”)
ผู้เช่าช่วงที่ดินและเจ้าของอาคาร	WHA KPN Alliance
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดเลขที่	5731 (บางส่วน), 21943 (บางส่วน), 21944 (บางส่วน) และ 21946
พื้นที่ดินที่เช่า	43 ไร่ 3 งาน
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนหลังคารวมประมาณ 26,112 ตารางเมตร

¹² เดิมชื่อ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด

¹³ เดิมชื่อ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
สิ่งปลูกสร้าง	<p>(1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง)</p> <p>(2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร</p>
ผู้เช่า	<p>(ก) ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 77.43</p> <p>(ข) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าช่วงในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการทำหน้าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป</p> <p>(ค) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ซึ่งบริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน และสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการทำหน้าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป</p> <p>(ง) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยตลอดระยะเวลาดังกล่าว ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะชำระค่าเช่าแทนอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อให้อีกฝ่ายหนึ่ง</p>

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
	<p>หลุดพ้นจากหน้าที่ในการชำระค่าเช่าก็ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA KPN Alliance รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี (แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) “สิทธิในการเช่าหลังคา”)</p> <p>เมื่อ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป และ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA มีสิทธิที่จะโอนสิทธิในการเช่าหลังคาและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA</p>
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 มกราคม 2562)	อาคาร A อายุอาคาร 2 ปี 11 เดือน อาคาร B อายุอาคาร 1 ปี 6 เดือน

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

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	5731	337	33220	Top View Business	13-3-20.9	0-2-90.50
2.	21943	339	116	Top View Business	38-1-26.6	28-2-27.5
3.	21944	333	117	Top View Business	41-2-10.7	0-2-28.0
4.	21946	338	21	Top View Business	13-3-54	13-3-54
รวม					107-2-12.20	43-3-0

(4) โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

(4.1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36360) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 15 ไร่¹⁴

(4.2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ DSG HSIL จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 16,620 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าลานจอดรถประมาณ 8,964 ตารางเมตร

(4.3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ DSG HSIL

ในการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ DSG HSIL นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

¹⁴ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ DSG HSIL ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ DSG HSIL

หัวข้อ	รายละเอียดทรัพย์สิน
เจ้าของที่ดินและอาคาร	WHA VH
ที่ตั้ง	ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
โฉนดเลขที่	36360
พื้นที่ดิน	15 ไร่
พื้นที่เช่า	พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	(1) อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (2) สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
ผู้เช่า	(ก) ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 (ข) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 มกราคม 2562)	อายุอาคาร 13 ปี 9 เดือน

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ DSG HSIL ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ดินตามโฉนด (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	36360	88	1228	WHAVH	15	15
รวม					15	15

3. รายละเอียดการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดสัดส่วนการเช่าอาคารของผู้เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย วันสิ้นสุดของสัญญาเช่าและอายุคงเหลือของสัญญาเช่าของผู้เช่าแต่ละโครงการ ณ วันที่โดยประมาณที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม¹⁵ ดังนี้

1. พื้นที่อาคาร

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่า ของผู้เช่าต่อพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญา เช่า และสัญญา บริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ กองทรัสต์ WHART คาดว่า จะเข้าลงทุน
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)						
	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด	14,084.00	9.00	100.00	30 กันยายน 2568	6 ปี 9 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	14,084.00	9.00	100.00		
2. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)						
อาคาร เฟส 1	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	57,690.61	36.85	100.00	5 มกราคม 2571	9 ปี 5 วัน
อาคาร เฟส 2	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	28,533.00	18.23	100.00	14 ตุลาคม 2569	7 ปี 9 เดือน 14 วัน
	รวมพื้นที่เช่า	86,223.61	55.08	100.00		
3. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)						
อาคาร A1/1	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	15,858.00	10.13	100.00	31 มีนาคม 2567	5 ปี 3 เดือน
อาคาร A1/2						
อาคาร A2/1						

¹⁵ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่า ของผู้เช่าต่อพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่ เฉลี่ย ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญา เช่า และสัญญา บริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ กองทรัสต์ WHART คาดว่า จะเช่าลงทุน
อาคาร A2/2	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,941.00	5.71	- ^{*1}	-	-
อาคาร A3/1						
อาคาร A3/2	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,905.00	3.13	100.00	15 กรกฎาคม 2562	5 เดือน 15 วัน ^{*2}
อาคาร B	บริษัท ชินินทร์ ลิฟวิง จำกัด	9,903.00	6.33	100.00	30 มิถุนายน 2565	3 ปี 6 เดือน
	รวมพื้นที่เช่า	39,607.00	25.30	77.43		
4. โครงการ DSG HSIL						
	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	16,620.00	10.62	100.00	28 ธันวาคม 2570	8 ปี 11 เดือน 28 วัน
	รวมพื้นที่เช่า	16,620.00	10.62	100.00		
	รวมพื้นที่เช่าทุกโครงการ	156,534.61	100.00	94.29		

หมายเหตุ ^{*1} กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการทำภารกิจที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

^{*2} สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ซึ่ง บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน และสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาภายหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการทำภารกิจที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

2. พื้นที่หลังคาของอาคาร

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้ เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า และสัญญา บริการ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า และสัญญาบริการ ณ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะ เข้าลงทุน
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)						
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	9,100.00	25.84	-* ¹	31 ธันวาคม 2586	25 ปี
2. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)						
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	26,112.00	74.16	-* ¹	31 ธันวาคม 2586	25 ปี
	รวมพื้นที่ให้เช่าหลังคาทุก โครงการ	35,212.00	100.00	-		

หมายเหตุ *¹ - ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และสำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

- ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA และ WHA KPN Alliance รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) เมื่อ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป และ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA มีสิทธิที่จะโอนสิทธิในการเช่าหลังคาและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA

3. พื้นที่ลานจอดรถของอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน

โครงการ	ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าของผู้ เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน	วันสิ้นสุดของ สัญญาเช่า และ สัญญาบริการ	อายุคงเหลือของสัญญา เช่า และสัญญาบริการ ณ กองทรัสต์ WHART คาด ว่าจะเข้าลงทุน
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)						
	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด	4,858.00	35.15	100.00	30 กันยายน 2568	6 ปี 9 เดือน
2. โครงการ DSG HSIL						
	บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	8,964.00	64.85	100.00	28 ธันวาคม 2570	8 ปี 11 เดือน 28 วัน
	รวมพื้นที่ให้เช่าลานจอดรถทุกโครงการ	13,822.00	100.00	100.00		

4. ประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก

ประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ¹ (ล้านบาท)	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ² (ล้านบาท)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2,032.86	2,347.24
รายได้อื่น	2.48	2.83
รวมรายได้	2,035.34	2,350.07
ค่าเช่าที่ดิน	41.67	41.67
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	47.97	52.89
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	1,945.70	2,255.51
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	115.79	131.20
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย	96.05	115.50
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	253.61	306.03
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	1,480.25	1,702.78
หักออก รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(4.46)	(33.80)
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	7.70	7.70
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	26.81	38.68
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	1,510.30	1,715.36
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ	96.05	115.50
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	38.14	51.89
หักออก การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(2.70)	(2.70)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	1,641.79	1,880.05
ประมาณอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	95	95
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	1,559.70	1,786.05
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		
- ประโยชน์ตอบแทน	1,480.25	1,702.78
- เงินลดทุน	79.45	83.27
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	1,559.70	1,786.05
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	1,963.98	2,249.00
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ¹ (ล้านบาท)	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ² (ล้านบาท)
ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss)		
จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ⁴ (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.59	0.59
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
- เงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.16	0.16
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79

- หมายเหตุ**
- ^{*1} ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมอ้างอิงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนแล้ว จำนวน 20 โครงการ
- ^{*2} ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 อ้างอิงทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมและทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่ม จำนวน 4 โครงการ
- ^{*3} จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มจำนวน 4,429 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.1 บาท ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขาย และราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้
- ^{*4} ในกรณีที่ราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) โครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) และราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35) และโครงการ WHA -KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าที่ลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

5. ตารางสรุปรายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	
สิทธิการเช่า สิทธิการเช่าช่วง และกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งโครงการ	
สิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน	17 ไร่ 1 งาน 50.00 ตารางวา
สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน	43 ไร่ 3 งาน
กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน	111 ไร่ 1 งาน 44.00 ตารางวา
รวม	172 ไร่ 1 งาน 94.00 ตารางวา
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ WHART	
- ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	แบ่งเช่าจาก WHA
- ที่ดินโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	รับโอนกรรมสิทธิ์จาก Central WHA Alliance
- ที่ดินโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	เช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงจาก WHA KPN Alliance
- ที่ดินโครงการ DSG HSIL	รับโอนกรรมสิทธิ์จาก WHAVH
พื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	
- อาคาร	156,534.61
- ส่วนหลังคา	35,212.00
- ลานจอดรถ	13,822.00
ราคาประเมินทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน*¹ (บาท)	
ราคาประเมินโดยบริษัท เช่าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	4,175,900,000
ราคาประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	4,258,000,000
มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ไม่เกิน (บาท)	4,464,500,000

หมายเหตุ *¹ ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2562

5.1 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาโดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ชื่อโครงการ	ราคาประเมิน (บาท)		
	บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนต จำกัด* ¹	บริษัท แกรนด์ แอส เซท แอดไวเซอร์ จำกัด* ²	มูลค่าราคาประเมิน ต่ำสุด (บาท)
โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	656,300,000	735,000,000	656,300,000
โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	2,234,000,000	2,198,000,000	2,198,000,000
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	835,600,000	863,000,000	835,600,000
โครงการ DSG HSIL	450,000,000	462,000,000	450,000,000
รวม	4,175,900,000	4,258,000,000	4,139,900,000

หมายเหตุ *¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนต จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2561 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)

*² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2561 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)

6. สรุปข้อมูลสิทธิหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิม

ในปัจจุบันกองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินหลักจำนวน 20 โครงการ มีพื้นที่เช่าอาคาร 971,578.55 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวม 316,907.29 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถ 12,789.90 ตารางเมตร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีอัตราการใช้เฉลี่ยร้อยละ 94.5 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินและลักษณะการเช่าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(1)	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 2	38139	ตำบลคลองสาม ประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 2	35,092.97 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน)
(2)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	666 และ 38919	ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี บาง จังหวัด (พืใหญ่ สมุทรปราการ	74-2-67.00	(ก) สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 7 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	72,179.48 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน) 23,976.30 (หลังคา)
(3)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	18265, 8504, 5533 และ 5534	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี บาง จังหวัด (พืใหญ่ สมุทรปราการ	65-0-21.90	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	59,835.00 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน) 50,641.04 (หลังคา)
(4)	โครงการ WHA Mega Logistics Center	110571	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	81-0-15.90	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา	80,745.55 (อาคาร คลังสินค้าและ

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
	(ชลหารพิจิตร กม. 4)		จังหวัดสมุทรปราการ		(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)	สำนักงาน 68,384.20 (หลังคา)
(5)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	28892, 28895 (บางส่วน), และ 28896	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16.00	(ก) สิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 5 ตุลาคม 2554 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 28 ธันวาคม 2554 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2555 ถึง 30 เมษายน 2585 (ข) กรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง และพื้นที่เช่าหลังคา (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	61,204.00 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน) 26,472.05 (หลังคา)
(6)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	50692 และ 50693	ตำบลหนองปลาหมอก อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 3 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน)
(7)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5)	129645	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85.00	(ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 1 โฉนด ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินลงวันที่ 25 มีนาคม 2556 (หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5)	62,105.25 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน) 50,143.60 (หลังคา) 2,378.90 (ลานจอดรถ)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(8)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005	แขวงคลองสาม ประเวศ เขต ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 8 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลานจอดรถ (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง	95,110.00 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน) 59,986.30 (หลังคา) 1,350.00 (ลานจอดรถ)
(9)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม .3)	106329 และ 140154	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	50-0-46.25	(ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 2 โฉนด จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการ เช่าอีก 30 ปี (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง พื้นที่เช่าหลังคา และพื้นที่เช่าลาน จอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มี กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็น ต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	47,221.00 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน) 37,303.80 (หลังคา) 2,340.00 (ลานจอดรถ)
(10)	โครงการ WHA Mega Logistics Center	689, 694 และ 6415	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี	71-0-5.50	(ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด จากนางจำปี ยั่งยืน และ บริษัทชด แอนด์ จำกัด สแควร์ไฮด์ จำกัด มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยมีสิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 23 ปี 11 เดือน 22	68,901.95 (อาคาร คลังสินค้า โรงงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
	(ถนนบางนา-ตราด กม.19)		จังหวัดสมุทรปราการ		วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 23 พฤศจิกายน 2584) (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 14 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)	และสำนักงาน) 2,597.00 (ลานจอดรถ)
(11)	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	1346	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-50.50	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง และพื้นที่เช่าลานจอดรถ (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	8,045.64 (อาคาร โรงงาน ห้องเย็น และ สำนักงาน) 4,124.00 (ลานจอดรถ)
(12)	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	34269 และ 39798	ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.40	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	15,568.79 (อาคาร โรงงานและสำนักงาน)
(13)	โครงการ Kao 1 Kao 2 และ Kao 3	5914, 119813, 147436, 147437, 5893 และ 5894	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 6 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการอาคารคลังสินค้า Kao 1 Kao 2 และ Kao3	42,310.44 (อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(14)	โครงการ Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus)	3164	ตำบลมายางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง	29-3-91.20	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน 1 หลัง และสำนักงานจำนวน 1 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการอาคารโรงงาน Triumph	14,320.80 (อาคารโรงงานและสำนักงาน)
(15)	โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M	2813, 33043, 33044, 33045, 33046, 9025, 9026, 36752, 36753 และ 36754	ตำบลศรีชะครเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81.00	(ก) สิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินรวม 10 โฉนด จาก นายนิกร คุปรัตน์, นายบุญเกียรติ คุปรัตน์, นายปัญญา คุปรัตน์ และนายแขก นิ่มนวล มีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● โครงการ DKSH Consumer <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33044) จากนายบุญเกียรติ คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 7 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 8 ธันวาคม 2578) - สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33045 และ 33046) จากนายปัญญา คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 7 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 8 ธันวาคม 2578) - สิทธิการแบ่งเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2813 และ 33043) จากนายนิกร คุปรัตน์ โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 1 เดือน 8 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 9 มกราคม 2579) และ - สิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดิน รวม 5 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 9025, 9026, 36752, 36753 และ 36754 โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี 1 เดือน 22 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 23 มกราคม 2579) ● โครงการ DKSH 3M <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33043) จากนายนิกร คุปรัตน์ มีเนื้อที่เช่า 	DKSH Consumer: 52,913.25 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) DKSH 3M: 10,914.19 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) 3M เฟส 2 9,195.00 (อาคารคลังสินค้า)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
					<p>ประมาณ 1 งาน 68 ตารางวา โดยมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี 2 เดือน 4 วัน (นับจาก 1 ธันวาคม 2560 ถึง 5 กุมภาพันธ์ 2582) และ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 33044) จากนายบุญเกียรติ คูปรัดน์ (คำนวณรวมในพื้นที่ดินของโครงการ DKSH Consumer แล้ว) <p>(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลังของโครงการ DKSH Consumer</p> <p>(ค) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง และสำนักงาน จำนวน 1 หลังของโครงการ DKSH 3M</p> <p>(ง) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง ของโครงการ 3M เฟส 2</p> <p>(จ) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M</p> <p>(ฉ) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารคลังสินค้าของโครงการ 3M เฟส 2</p>	
(16)	โครงการ DKSH บางปะอิน	35483, 35484 และ 35485	ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	30-2-53.00	<p>(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด</p> <p>(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง</p> <p>(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DKSH บางปะอิน</p>	36,000.00 (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน)
(17)	โครงการ Ducati (โครงการ Ducati เฟส 1 และ เฟส 2)	22336, 23081, 22337 และ 20261	ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.40	<p>(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด</p> <p>(ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง</p> <p>(ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานและสำนักงานของโครงการ Ducati</p>	20,285.00 (อาคารโรงงานและสำนักงาน)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
(18)	โครงการ Healthcare	813, 23070, 29158, 29325 และ 31292	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บาง พลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	47-0-66.00	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าของโครงการ Healthcare (ง) กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศในโครงการ Healthcare ซึ่งติดตั้งอยู่ภายในอาคารคลังสินค้า โครงการ Healthcare	52,706.84 (อาคารคลังสินค้า)
(19)	โครงการ DSG (โครงการ DSG เฟส 1 เฟส 2 และเฟส 3)	1111, 1113, 21772 และ 36396	ตำบลหนองปลา หมอบและตำบลบัว ลอย อำเภอหนอง แค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.50	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (อาคาร เฟส 1 เชื่อมกับ อาคาร เฟส 2 นับเป็นอาคาร 1 หลัง) (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของโครงการ DSG เฟส 1 และ เฟส 2 (ง) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นอาคารสำนักงาน (จ) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นทางเข้า ป้อมยาม และ โครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก (ฉ) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคารเลขที่ 45 โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บพาเลท (Pallet) (ช) กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงด้านทิศใต้ของอาคาร 85 โดยปรับปรุงเป็นอาคารเก็บขยะ (ซ) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารส่วนปรับปรุงและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารส่วนปรับปรุงของโครงการ DSG เฟส 3	55,372.40 (อาคาร คลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน)
(20)	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	2368, 18140, 18141,	ตำบลพานทอง หนองกะขะ อำเภอ พานทอง จังหวัด	39-0-18	(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์	38,565.00 (อาคารคลังสินค้า)

ลำดับที่	โครงการ	โฉนด เลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตาราง วา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
		36035 และ 21706	ชลบุรี		งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	

7. สัดส่วนพื้นที่เช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิม และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม จำแนกตามประเภทธุรกิจผู้เช่า และอายุคงเหลือของสัญญาเช่า เป็นดังต่อไปนี้

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม* ¹ (ร้อยละ)		
	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	45.79	13.27	41.28
ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้ว หมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG)	31.10	19.61	29.50
ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม (Manufacturer)	14.69	-	12.65
ผู้ประกอบการบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center)	1.25	-	1.07
ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce)	1.67	-	1.44
ผู้ประกอบการวัสดุก่อสร้างและ ตกแต่ง (Home Supplies)	-	61.41	8.52
Undertake* ¹	4.39	5.71	4.58
Vacant	1.11	-	0.96
รวม	100.00	100.00	100.00

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารและสัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม* ¹ (ร้อยละ)		
	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ไม่เกิน 1 ปี	30.52	-	26.28
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	29.16	3.32	25.59
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	23.29	6.71	20.99

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าคิดเทียบพื้นที่ให้เช่ารวม* ¹ (ร้อยละ)		
	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
มากกว่า 5 ปี	17.03	89.97	27.14
รวม	100.00	100.00	100.00

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก*¹

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHARTลงทุน อยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หลังจากที่กองทรัสต์ WHARTเข้าลงทุนเพิ่มเติม
1	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด
2	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่น แนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์ เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด
3	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวสต์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่น แนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
4	บริษัท ซีโน แปซิฟิกเทรคดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
5	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ชินันท์ ลิฟวิ่ง จำกัด	บริษัท ซีโน แปซิฟิกเทรคดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
6	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
7	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิส ติก จำกัด	-	บริษัท คาโอ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย) จำกัด
8	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	-	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิส ติก จำกัด
9	บริษัท โลจิกเทม (ประเทศ ไทย) จำกัด	-	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวสต์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุน อยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม
10	บริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม แวนเทค (ประเทศ ไทย) จำกัด	-	บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด
สัดส่วนพื้นที่เช่าจาก ผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่า สูงสุด 10 อันดับแรก คิดเทียบพื้นที่เช่า รวม (ร้อยละ)	58.38	100.00	58.39

หมายเหตุ *¹ อ้างอิงตามสัญญาเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561 ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 อาจมีพื้นที่เช่า
ที่มีสัญญาเช่า พื้นที่ Undertaking และพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่าแตกต่างไปจากนี้ได้ ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่า
ของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา

8. 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 ที่มีอยู่เดิม

สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ขอ.02/2468

วันที่ 26 เมษายน 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท

ตามที่ บริษัทเข้าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานและขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 8/5,8/6,8/7 หมู่ที่ 3 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 134435 (บางส่วน)เนื้อที่รวม 17-1-50.0 ไร่ (6,950.0 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 7รายการอาคารคลังสินค้า, โรงงาน(ห้องเย็น)พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น และอาคารประกอบอื่นๆ
ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีสิทธิการเช่า และวิธีคิดจากรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน (ระยะเวลาเช่า30 ปี)	572,300,000.- บาท(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 (ระยะเวลาเช่า30 ปี)	571,300,000.- บาท(ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน (ระยะเวลาเช่า30+30 ปี)	650,300,000.- บาท(หกร้อยห้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 (ระยะเวลาเช่า30+30 ปี)	656,300,000.- บาท(หกร้อยห้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)

บริษัท เข้าที่อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

61GEN03/0021

ชอ.02/2469

วันที่ 26 เมษายน 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ บริษัท เซ้าทีอีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้บริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 345 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 30434,45496 และ 45497 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 96-1-44.0 ไร่ หรือ 38,544.00 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 3 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และส่วนพัฒนาอื่นๆ
ภาระผูกพัน	- จำนวนรวมสามโฉนด กับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย - แบ่งเช่ามีกำหนดสิบปี(ระหว่างจำนอง) กับ บริษัท ซีอาร์ซี โท วัสดุ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาด ณ.วันประเมิน	2,184,000,000.- บาท (สองพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ.วันที่ 1 มกราคม 2562	2,234,000,000.- บาท (สองพันสองร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าทีอีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธุวดี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

61GEN03/0022

ชอ.02/02410

วันที่ 26 เมษายน 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท

ตามที่บริษัท เซ้าทีเอสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 333,333/1,333/2,333/3,333/4,333/5,333/6,333/7 และ 333/8 หมู่ที่ 3 ซอยเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ ถนนเพชรตัด (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 5731(บางส่วน) , 21943(บางส่วน) , 21944(บางส่วน) และ 21946 จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 43-3-00 ไร่ (17,500.00 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง และ สิ่งปลูกสร้างพัฒนาอื่นๆ
ภาวะผูกพัน	-เช่ารวมสี่โฉนดมีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท ท็อปวิว บิซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้เช่า) -เช่าช่วงรวมสี่โฉนดมีกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง)
วัตถุประสงค์การประเมิน	ทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีสิทธิการเช่า และ วิธีคิดจากรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาด ณ วันประเมิน	840,600,000.- บาท (แปดร้อยสี่สิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	835,600,000.- บาท (แปดร้อยสามสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าทีเอสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

61GEN03/0023

ชอ.02/02409

วันที่ 26 เมษายน 2561

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้บริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 39 หมู่ที่ 1 ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ถนนหนองปลากระดี่ ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน 1 โฉนด เลขที่ 36360 เนื้อที่ 15-0-0 ไร่ (6,000 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 2 รายการ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และสวนปรับปรุงพัฒนาอื่น
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่า ระยะเวลา 10 ปี กับบริษัทดีเอสจี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2561
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน	442,000,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวดี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

สิทธิการเช่าคลังสินค้า โรงงาน (ห้องเย็น) จำนวน 1 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,084.00 ตารางเมตร

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35" (Phase I)

ตั้งอยู่เลขที่ 8/5-7 หมู่ที่ 3 ถนนสายธนบุรี-ปากท่อ (ทล.35) กิโลเมตรที่ 34+600

ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

รายงานเลขที่ 61-10569 (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 26 เมษายน 2561

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10569 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายงานเลขที่ : 61-10569 (1) GL

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

วัตถุประสงค์การประเมิน : สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าคลังสินค้า โรงงาน (ห้องเย็น) จำนวน 1 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,084.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย

- **ที่ดิน** ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 39 ไร่ 2 งาน 72.8 ตารางวา หรือเท่ากับ 15,872.8 ตารางวา ประเมินมูลค่าบางส่วนตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง เนื้อที่ประเมินมูลค่า 17 ไร่ 1 งาน 50.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 6,950.00 ตารางวา

หมายเหตุ : เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น ซึ่งหากภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

- **สิ่งปลูกสร้าง** จำนวน 1 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารคลังสินค้า โรงงาน (ห้องเย็น) เลขที่ 8/5	14,299.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		14,299.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10569 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

: • สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารโรงอาหาร เลขที่ 8/6	390.00
2	อาคารป้อมยาม เลขที่ 8/7	22.40
3	โรงจอดรถ	461.40
4	รั้วกำแพงและประตูรั้ว ยาว	1,015.00 เมตร
5	ถนนและลานคอนกรีต (รวมทางระบายน้ำ)	13,412.75

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์
พระราม 2 กม.35" (Phase I) ตั้งอยู่เลขที่ 8/5-7 หมู่ที่ 3
ถนนสายชนบุรี-ปากท่อ (ทล.35) กิโลเมตรที่ 34+600 ตำบล
บางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

: โฉนดที่ดินเลขที่ 134435 (บางส่วน)

ลักษณะการถือครอง

: สิทธิการเช่า

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน

: ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

หลักเกณฑ์การประเมิน

: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

วิธีการประเมินมูลค่า

: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน
เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10569 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ระยะเวลา 60 ปี ณ วันที่ ประเมินฯ	: 714,000,000.00 บาท (เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ระยะเวลา 60 ปี ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน	: 735,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ
ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรerk สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวลลิตา บัวเพชร

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 1 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 86,223.61 ตารางเมตร

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63"

ตั้งอยู่เลขที่ 345 หมู่ที่ 5

ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กิโลเมตรที่ 63

ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

รายงานเลขที่ 61-10571 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเสท 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 26 เมษายน 2561

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10571 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

รายงานเลขที่ : 61-10571 (1) GL

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

วัตถุประสงค์การประเมิน : สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ 86,223.61 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

- **ที่ดิน** ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ มีเนื้อที่รวม 96 ไร่ 1 งาน 44.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 38,544.0 ตารางวา
- **สิ่งปลูกสร้าง** จำนวน 1 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารคลังสินค้า (เฟส.1-2)	88,115.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		88,115.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

- **สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** จำนวน 5 รายการ ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารซ่อมบำรุง	555.50
2	อาคารโรงอาหาร	672.00
3	อาคาร MBD	48.00
4	โรงจอดรถ	700.00
5	ถนน และลานคอนกรีตรวมทางระบายน้ำ	70,566.44

ที่ตั้งทรัพย์สิน : โครงการ "ตึบบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63" ตั้งอยู่เลขที่ 345 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กิโลเมตรที่ 63 ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 30434 , 45496 และ 45497

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10571 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด
ภาระผูกพัน	: 1) จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) 2) แบ่งเช่ามีกำหนด 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2560 ระหว่างบริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด (ผู้เช่า)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2561
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินฯ	: 2,143,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	: 2,198,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรerk ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวลลิตา บัวเพชร

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

สิทธิการเช่า คลังสินค้า จำนวน 2 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 39,607.00 ตารางเมตร

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

ตั้งอยู่เลขที่ 333 , 333/1-8 หมู่ที่ 3

ถนนสายกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเพชรตัด (ทล.34)

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 61-10572 (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 26 เมษายน 2561

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL
ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

วัตถุประสงค์การประเมิน : สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่า คลังสินค้า จำนวน 2 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 39,607.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย

- **ที่ดิน** ประกอบด้วย สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินจำนวน 4 ฉบับ ได้แก่

1) สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 (บางส่วน) มีเนื้อที่ประมาณ 2 งาน 90.5 ตารางวา หรือเท่ากับ 290.5 ตารางวา

2) สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 21943 (บางส่วน) มีเนื้อที่ประมาณ 28 ไร่ 2 งาน 27.5 ตารางวา หรือเท่ากับ 11,427.5 ตารางวา

3) สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (บางส่วน) มีเนื้อที่ประมาณ 2 งาน 28.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 228.0 ตารางวา

4) สิทธิการเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 21946 มีเนื้อที่ 13 ไร่ 3 งาน 54.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,554.0 ตารางวา

รวมเนื้อที่ประเมินมูลค่า 43 ไร่ 3 งาน หรือเท่ากับ 17,500.0 ตารางวา

หมายเหตุ : เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น ซึ่งหากภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

- **สิ่งปลูกสร้าง** จำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1.	อาคารคลังสินค้า เอ เลขที่ 333 , 333/1-6	29,704.00
2.	อาคารคลังสินค้า บี เลขที่ 333/8	9,903.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		39,607.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

: • สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 4 รายการ ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารป้อมยาม เลขที่ 333/7	34.00
2	โรงจอดรถ	810.00
3	รั้วกำแพง และประตูรั้ว ยาว	1,226.00 เมตร
4	ถนน และลานคอนกรีต พร้อมทางระบายน้ำ	25,916.20

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: ตั้งอยู่เลขที่ 333 , 333/1-8 หมู่ที่ 3 โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 " ถนนเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

: โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 (บางส่วน) , 21943 (บางส่วน) , 21944 (บางส่วน) และ 21946

ลักษณะการถือครอง

: สิทธิการเช่า

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

: บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด

ภาระผูกพัน

: 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 , 21943 (เลขเดิม 2535) และ 21946 (เลขเดิม 3079) มีภาระผูกพันสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เคพีเอ็นกรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557
2) โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 , 21943 (เลขเดิม 2535) และ 21946 (เลขเดิม 3079) มีภาระผูกพันสัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 30 ปี ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557
3) โฉนดที่ดินเลขที่ 5731 จดทะเบียนจำยอม (บางส่วน) ให้กับโฉนดเลขที่ 22990 , 22992 , และ 22993 เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 30.0 ตารางวา
4) โฉนดที่ดินเลขที่ 21943 (เลขเดิม 2535) จดทะเบียนจำยอม (บางส่วน) ให้กับโฉนดเลขที่ 22990 , 22992 และ 22993 เนื้อที่ 1 ไร่ 11.0 ตารางวา



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ภาระผูกพัน (ต่อ)

- : 5) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2536) มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าเนื้อที่ 21 ไร่ 69.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557
- 6) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2536) มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าเนื้อที่ 20 ไร่ 1 งาน 41.7 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่าช่วง) นับตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2558
- 7) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2537) มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่า เนื้อที่ 21 ไร่ 69.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557
- 8) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2536) มีภาระผูกพันสัญญาแบ่งเช่าเนื้อที่ 20 ไร่ 1 งาน 41.7 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) นับตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2558
- 9) โฉนดที่ดินเลขที่ 21944 (เลขเดิม 2536) จดการจำยอม (บางส่วน) ให้กับโฉนดเลขที่ 22990 , 22992 และ 22993 เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 54.0 ตารางวา มีระยะเวลา 30 ปี 2 เดือน 19 วัน นับตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2557

หมายเหตุ : บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนซ์ จำกัด

หลักเกณฑ์การประเมิน

: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

วิธีการประเมินมูลค่า

: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าตึบบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10572 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2561
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ระยะเวลา 25.834 ปี ณ วันที่ประเมินฯ	: 837,000,000.00 บาท (แปดร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า ระยะเวลา 25.000 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	: 863,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้
แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวลลิตา บัวเพชร

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท
โรงงานให้เช่า จำนวน 1 หลัง
พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 16,620.00 ตารางเมตร
โครงการ "ดีเอสจีที สระบุรี" (โรงงาน)
ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอย S6 หมู่ที่ 1
ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี
ถนนสายหนองปลากระดี่-บ้านลาด (สบ.4051)
ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
รายงานเลขที่ 61-10573 (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 26 เมษายน 2561

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10573 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายงานเลขที่ : 61-10573 (1) GL

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตึบบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

วัตถุประสงค์การประเมิน : สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารโรงงานให้เช่า พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ 16,620.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

- **ที่ดิน** ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ มีเนื้อที่รวม 15 ไร่ หรือเท่ากับ 6,000.0 ตารางวา
- **สิ่งปลูกสร้าง** จำนวน 1 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารโรงงาน เลขที่ 39	16,728.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		16,728.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารป้อมยาม	32.00
2	โรงจอดรถ	570.00
3	โรงขยะ 1	24.00
4	โรงขยะ 2	24.00
5	ถนนและลานคอนกรีตรวมทางระบายน้ำ	9,034.00
6	รั้วกำแพงและประตูรั้ว ยาว	584.00 เมตร
7	สระน้ำ	420.00

ที่ตั้งทรัพย์สิน : โครงการ "ดีเอสจีที สระบุรี" (โรงงาน) ตั้งอยู่เลขที่ 39 ซอย S6 หมู่ที่ 1 ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ถนนสายหนองปลากระดี่-บ้านลาด (สบ.4051) ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

รายงานเลขที่ : 61-10573 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 36360
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ภาระผูกพัน	: ติดสัญญาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2560 ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2561
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินฯ	: 451,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	: 462,000,000 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แควซิโอ จำกัด

(ลงชื่อ)..... 

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้ ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นางสาวลลิตา บัวเพชร

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อ้นโม

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- 1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
- 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART :
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA
 2. บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (“Central WHA Alliance”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 49.99
 3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 64.97
 4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99
- รวมเรียกว่า (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ผู้มีสิทธิเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของ และ/หรือ ผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : 1. กองทรัสต์ WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน (2) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และ (3) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุนดังกล่าวได้รวมรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นส่วนประกอบของมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว ดังต่อไปนี้

- 1) WHA เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART (เพื่อเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)
- 2) ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการ และเงินประกันการเช่าและการบริการจาก WHA หรือ WHA

KPN Alliance หรือ WHAVH (แล้วแต่โครงการ) โดย WHA หรือ WHA KPN Alliance หรือ WHAVH (แล้วแต่โครงการ) จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่เช่า ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (แล้วแต่โครงการ) จะชำระค่าเช่าในส่วนของผู้เช่าที่เช่าหลังจากที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนดังกล่าวด้วย ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

- 3) ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์ WHART จะได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการ และเงินประกันการเช่าและการบริการจาก WHA หรือ WHA KPN Alliance ในส่วนพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ซึ่ง Yusen Logistic (Thailand) Co., Ltd. ได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน และสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า โดย WHA หรือ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562 รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ
2. กองทรัสต์จะแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : (1) **โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร**

(ก) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 134435) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา¹ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

(2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา²

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา³
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร
- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)

² ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เมื่อ Central WHA Alliance จะพัฒนาที่ดินของ Central WHA Alliance ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจจะต้องขออนุญาตให้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ Central WHA Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (สามยทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ Central WHA Alliance อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจยินยอมให้ Central WHA Alliance และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ Central WHA Alliance มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

³ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ⁴

- (ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21946) และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943 และ 21944) เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 43 ไร่ 3 งาน⁵ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶
- (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶
- (ค) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA KPN

⁴ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามการเจรจากับกองทรัสต์ WHART บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

⁵ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2562

(4) โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36360) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 15 ไร่⁷
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ DSG HSIL จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964 ตารางเมตร
- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ DSG HSIL

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) ถึง (4) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวม (ส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน)	172 ไร่ 1 งาน 94.00 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนของ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	156,534.61 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนของ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	13,822.00 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนของ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	35,212.00 ตารางเมตร

⁷ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรวมที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยรายละเอียดราคาประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายที่กองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1.6 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน :
1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวม

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยการลงทุนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขการลงทุนดังนี้

- (1) WHA หรือ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารที่ไม่มีผู้เช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าเลขที่ A2/2 และ A3/1 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ในอัตรา 15 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน
- (2) ในกรณีที่เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าของอาคารคลังสินค้าเลขที่ A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) แล้ว (สัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2562) และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA หรือ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าพื้นที่สำหรับอาคารคลังสินค้าเลขที่ A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ในอัตรา 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562
- (3) WHA จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) และ WHA หรือ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่า

หลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA KPN Alliance รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

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

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

กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART การแปลงสภาพกองทุน

รวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และการลงทุนเพิ่มเติม ภายหลัง
จากการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

- 1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART มีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท บริษัท เข้าทีอีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้

(Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรวมที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่ง
ตอบแทน : 1. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับกรอบอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุน
ในทรัพย์สิน : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย การกู้ยืมเงิน และเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นวอร์สต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นวอร์สต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นวอร์สต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ
รายการ และเปรียบเทียบความ
สมเหตุสมผลระหว่างการทำ
รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
บุคคลภายนอก

1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นวอร์สต์ต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 ล้านบาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรวมที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความ

สมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถืออสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม WHAPF

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการขาย ให้เช่า ให้เช่าช่วงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART และการรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของ
บริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็น
ของคณะกรรมการบริษัทฯ

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

- 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว
- 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART
- 2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART
- 2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สามนี้
- 2.5 ขนาดของรายการ : ประมาณไม่เกิน 450,000,000 บาท (คำนวณจากร้อยละ 15 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ WHART ในมูลค่ารวมไม่เกิน 4,464,500,000 บาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)
- รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายการที่ 1) จะเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

ของกองทรัสต์ WHART ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ต้องชำระ : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

- 2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดสรร : กองทรัสต์ WHART สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้
หน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/
หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ
WHA
- 2.8 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน
หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
ลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวน
เสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มา
ประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับ
รวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่
นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการ
ขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการ
ขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย 15
- 2.9 ความเห็นของคณะกรรมการ : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ
บริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ
รายการ และเปรียบเทียบความ
สมเหตุสมผลระหว่างการทำ
รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
บุคคลภายนอก : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มี
สิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้
ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่
ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป
- 2.10 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทฯ ที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทฯ

3. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

- 3.1 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา :
1. ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 2 และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23) และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 4,385,243,552 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
 2. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในครั้งแรก โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)
 3. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 4 และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 4,645,912,801.56 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
 4. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

5. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 ของกองทัพสหรัฐ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง) ให้แก่กองทัพสหรัฐ WHART และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) แก่กองทัพสหรัฐ WHART ในราคารวมทั้งหมด 2 โครงการเป็นจำนวน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
6. กองทัพสหรัฐ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทัพสหรัฐ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทัพสหรัฐ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทัพสหรัฐ WHART (NAV)
7. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ของกองทัพสหรัฐ WHART ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทัพสหรัฐ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) และ (2) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) และ WHA ให้กองทัพสหรัฐ WHART เช่าทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา – ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M) และ (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ในราคารวมทั้งหมด 4 โครงการเป็นจำนวน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
8. กองทัพสหรัฐ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทัพสหรัฐ สำหรับทรัพย์สินที่กองทัพสหรัฐ WHART ได้รับมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทัพสหรัฐ WHART และการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทัพสหรัฐ WHART (NAV)

- 3.2 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือ : 1. รายชื่อผู้บริหาร
หน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วัน ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย
นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา
นายธนภัทร อนันตประยูร
นายรัชต ตราชูวณิช
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล
นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์
นายสุพจน์ สุทธิประภา
2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ (Record date) (16 พฤษภาคม 2561) เป็นไปตามใบแจ้ง
รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15
- 3.3 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ
- 3.4 รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

เอกสารแนบ
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบดุล หน่วย: พันบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	13,264,444.70	26,295,464.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	285,655.65	787,127.51
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	246,295.26	356,935.84
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	25,314.03	236,641.26
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	61,100.29	89,723.96
สินทรัพย์อื่น	39,740.36	48,565.51
รวมสินทรัพย์	13,922,550.29	27,814,458.33
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8,689.61	106,364.97
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	373,344.54	882,438.13
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,845,622.97	7,506,847.41
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	139,874.55	169,841.86
หนี้สินอื่น	14,032.45	49,645.94
รวมหนี้สิน	4,381,564.12	8,715,138.31
สินทรัพย์สุทธิ	9,540,986.17	19,099,320.02
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	9,466,649.93	18,927,083.48
กำไรสะสม	74,336.24	172,236.54
สินทรัพย์สุทธิ	9,540,986.17	19,099,320.02
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8144	9.7248
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	972,142,000	1,963,977,172

งบกำไรขาดทุน หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2559	ปีบัญชี 2560
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	648,473.04	1,001,941.60
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	2,636.51	19,035.98
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	57,825.23	58,390.22
รายได้ดอกเบี๋ย	823.34	840.53
รวมรายได้	709,758.12	1,080,208.34
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,137.40	23,299.05
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	15,137.40	22,528.77
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,112.43	4,185.93
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,100.73	21,699.65
ค่าใช้จ่ายอื่น	70,274.36	104,522.35
รวมค่าใช้จ่าย	113,762.30	176,235.75
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	595,995.82	903,972.59
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี๋ยจ่าย	120,811.38	176,307.23
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	475,184.44	727,665.36
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	343.65
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(95,380.45)	(49,500.30)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(95,380.45)	(49,156.65)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	379,803.99	678,508.71

งบกระแสเงินสด หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2559	ปีบัญชี 2560
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,593,262.72)	(2,313,466.12)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,618,483.55	2,104,343.11
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	25,220.82	(209,123.01)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

ปีบัญชี 2559

ปีบัญชี 2560

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8144	9.7248
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.3907	0.3455
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.28	3.25
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.47	31.33
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	45.92	45.63

หมายเหตุ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติดังต่อไปนี้

1. ให้ลดทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0115 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 9.2861 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 9.2746 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (กำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 23 มีนาคม 2561) การจ่ายเงินลดทุนในครั้งนี้เป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง และเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน โดยคำนวณสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
2. ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในอัตรา 0.0865 บาทต่อหน่วยทรัสต์โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานระยะเวลาดังกล่าว ในวันที่ 23 มีนาคม 2561
3. บริษัทกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ เพื่อสิทธิในการรับเงินคืนจากการลดทุน และรับเงินปันผล ในวันที่ 12 มีนาคม 2561

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท เช้าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า พร้อมสำนักงานจำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 156,534.61 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 13,822.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา 35,212.00 ตารางเมตร บนที่ดินรวมประมาณ 172 ไร่ 1 งาน 94.00 ตารางวา โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)			ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
		คลังสินค้า และอาคาร สำนักงาน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ ลานจอด รถ	บริษัท เช้าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท ไวเซอร์ จำกัด
1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-1-50 ⁸	14,084.00	9,100.00	4,858.00	656,300,000	735,000,000
2. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44 ⁹	86,223.61	-	-	2,234,000,000	2,198,000,000
3. โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด	43-3-0 ⁶	39,607.00	26,112.00	-	835,600,000	863,000,000

⁸ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)			ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
		คลังสินค้า และอาคาร สำนักงาน	พื้นที่ หลังคา	พื้นที่ ลานจอด รถ	บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอด ไวเซอร์ จำกัด
กม. 23) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ						
4. โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัด สระบุรี	15-0-0 ¹⁰	16,620.00	-	8,964.00	450,000,000	462,000,000
รวม	172-1- 94.00	156,534.61	35,212.00	13,822.00	4,175,900,000	4,258,000,000

หมายเหตุ

- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2561 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายใน วันที่ 1 มกราคม 2562)
- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 26 เมษายน 2561 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายใน วันที่ 1 มกราคม 2562)

¹⁰ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)**

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART เรียบร้อยแล้ว
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะกู้ยืมเงินเพื่อนำมาซื้อและชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม
4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ WHART
5. เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน : เงินกู้ยืมระยะยาว และ/หรือ เงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมดจำนวนรวมประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การกู้ยืมเงินสำหรับเงินกู้ทั้งหมดจำนวนประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ WHART จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้ และเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป
7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย และการชำระดอกเบี้ยจะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ

(Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ WHART อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยเปรียบเทียบ จากอัตราดอกเบี้ย / ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้ / ผู้รับบริการรายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ ทั้งนี้ ในกรณีที่ มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR - 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

8. ประโยชน์ที่ได้รับจากกู้ยืมเงิน : ทำให้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ WHART เกิดความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของ กองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นไปตามสภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

9. การขออนุมัติทำรายการ : จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้อง ไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวกับ การตกลงเข้าทำรายการ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

และเปรียบเทียบความ
สมเหตุสมผลระหว่างการทำ
รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
บุคคลภายนอก

เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มี
ประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอ
ขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพ
คล่องของกองทรัสต์ WHART ด้วย ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์
WHART ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้จะอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตรา
การกู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับ
ลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียง
กัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหน่วยทรัสต์
และปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของ
กองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่
กองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้
ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์ WHART เสีย
ประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และ
เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

11. ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของ
บริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็น
ของคณะกรรมการบริษัทฯ

12. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : 1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด
(มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่
กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนครั้งแรก ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,370 ล้าน
บาท และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 100 ล้านบาท โดยมีอัตรา
ดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-2.00 ต่อปี

2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด
(มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืม
เงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนใน
การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,350 ล้านบาท และ/หรือ
วงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1
ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.5 ต่อปี

3. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด

(มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ได้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 1,250 ล้านบาท และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยมีอัตรา ดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

4. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทุนทรัสต์ WHART และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังจาก การแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะสั้นไม่เกิน 4,061 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในช่วงปี ที่ 1 ถึง 5 ไม่เกินร้อยละ MLR-1.50 ต่อปี

13. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วัน
กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- : 1. รายชื่อผู้บริหาร
ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทุน
WHART ประกอบด้วย
นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา
นายธนภัทร อนันตประยูร
นายรชต ตราชูวณิช
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล
นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์
นายสุพจน์ สุทธิประภา

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ (Record date) (16 พฤษภาคม 2561) เป็นไปตามใบ
แจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย
15

14. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

เอกสารแนบ
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบดุล หน่วย: พันบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	13,264,444.70	26,295,464.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	285,655.65	787,127.51
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	246,295.26	356,935.84
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	25,314.03	236,641.26
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	61,100.29	89,723.96
สินทรัพย์อื่น	39,740.36	48,565.51
รวมสินทรัพย์	13,922,550.29	27,814,458.33
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8,689.61	106,364.97
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	373,344.54	882,438.13
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,845,622.97	7,506,847.41
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	139,874.55	169,841.86
หนี้สินอื่น	14,032.45	49,645.94
รวมหนี้สิน	4,381,564.12	8,715,138.31
สินทรัพย์สุทธิ	9,540,986.17	19,099,320.02
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	9,466,649.93	18,927,083.48
กำไรสะสม	74,336.24	172,236.54
สินทรัพย์สุทธิ	9,540,986.17	19,099,320.02
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8144	9.7248
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	972,142,000	1,963,977,172

งบกำไรขาดทุน หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2559	ปีบัญชี 2560
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	648,473.04	1,001,941.60
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	2,636.51	19,035.98
รายได้ขาดเซยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	57,825.23	58,390.22

งบกำไรขาดทุน หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2559	ปีบัญชี 2560
รายได้ดอกเบี้ย	823.34	840.53
รวมรายได้	709,758.12	1,080,208.34
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,137.40	23,299.05
ค่าธรรมเนียมทริสตี	15,137.40	22,528.77
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,112.43	4,185.93
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,100.73	21,699.65
ค่าใช้จ่ายอื่น	70,274.36	104,522.35
รวมค่าใช้จ่าย	113,762.30	176,235.75
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	595,995.82	903,972.59
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
ดอกเบี้ยจ่าย	120,811.38	176,307.23
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	475,184.44	727,665.36
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	343.65
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(95,380.45)	(49,500.30)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(95,380.45)	(49,156.65)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	379,803.99	678,508.71

งบกระแสเงินสด หน่วย: พันบาท	ปีบัญชี 2559	ปีบัญชี 2560
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,593,262.72)	(2,313,466.12)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,618,483.55	2,104,343.11
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	25,220.82	(209,123.01)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2559	ปีบัญชี 2560
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8144	9.7248
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.3907	0.3455
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.28	3.25

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2559	ปีบัญชี 2560
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.47	31.33
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	45.92	45.63

หมายเหตุ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติดังต่อไปนี้

1. ให้ลดทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0115 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 9.2861 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 9.2746 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (กำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 23 มีนาคม 2561) การจ่ายเงินลดทุนในครั้งนี้เป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง และเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน โดยคำนวณสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
2. ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในอัตรา 0.0865 บาทต่อหน่วยทรัสต์โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานระยะเวลาดังกล่าว ในวันที่ 23 มีนาคม 2561
3. บริษัทกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ เพื่อสิทธิในการรับเงินคืนจากการลดทุน และรับเงินปันผล ในวันที่ 12 มีนาคม 2561

(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ข้อมูลที่แก้ไขปรากฏตามตัวอักษรสีน้ำเงินและขีดเส้นใต้)

(F53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
วันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2561

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

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 1,963,977,172 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 2,263,157,172 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.2746 บาท และนอกจากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะกักเงินระยะยาวและระยะสั้นในจำนวนวงเงินไม่เกิน 1,780,000,000 บาท และจะใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 45,000,000 บาท เพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,464,500,000 บาท โดยราคาทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 299,180,000 หน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 299,180,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)

ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ ก็ได้

ตารางดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Preferential Offering)	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ⁽²⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(1), (2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA	เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย	-	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(4), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
ส่วนที่ 3 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จอง	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	-	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด	(2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ชื่อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/ หรือ (2) ให้แก่ประชาชน ทั่วไป (Public Offering)				หลักทรัพย์	WHART

หมายเหตุ

- (1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม (Record Date) จะกำหนดใน
ภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้มีการเพิ่มทุน
- (2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะ
กำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1)
ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสม
ที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและใน
ตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้
รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน
(Bookbuilding)
- (3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งใหม่ของกองทรัสต์
WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนของ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่
บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป

- (4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ
- (5) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้ และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้
- (6) ให้ทรัสต์ และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

เกินสมควร 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 299,180,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ตารางดังต่อไปนี้เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering)	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ⁽²⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(1), (2), (4), (5) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(2), (4), (5) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

หมายเหตุ

- (1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้มีการเพิ่มทุน
- (2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

- (3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายใน ส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่ บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (4) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อ หน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรร หน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความ จำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการ จัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้
- (5) ให้ทรัสต์ และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มีความอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียด อื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะ ออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงินไขและวิธีการ จองซื้อ รวมถึงเงินไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะ ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือ หน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรร หน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อ กฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือ ของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เกินสมควร 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาด หลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจริญ ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไข เปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการ จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการหน่วยทรัสต์ และ ตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน ต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 และกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 (Record Date) ในวันที่ 16 พฤษภาคม 2561

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการขออนุญาต

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

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายละส่วนมากขึ้น

รายละเอียดทรัพย์สิน (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

- สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 134435) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา¹ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
- สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)

(2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอมัญจาคีรี จังหวัดขอนแก่น²

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

² ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เมื่อ Central WHA Alliance จะพัฒนาที่ดินของ Central WHA Alliance ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจจะต้องเตรียมให้บางส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆให้แก่ที่ดินที่ Central WHA Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (สามยทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ Central WHA Alliance อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจยินยอมให้ Central WHA Alliance และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ Central WHA Alliance มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา³
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)

(3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ⁴

- สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21946) และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943 และ 21944) เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 43 ไร่ 3 งาน⁵ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶
- สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112 ตารางเมตร พร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี

³ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁴ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามการเจรจากับกองทรัสต์ WHART บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

⁵ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2562

นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁷

- กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

(4) โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36360) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 15 ไร่⁸
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ DSG HSIL จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 16,620 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าลานจอดรถประมาณ 8,964 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ DSG HSIL

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) - (4) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวม (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน)	172 ไร่ 1 งาน 94.00 ตารางวา
พื้นที่เข้าอาคารทั้งหมดในส่วนที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ประมาณ	156,534.61 ตารางเมตร
พื้นที่เข้าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ประมาณ	13,822.00 ตารางเมตร
พื้นที่เข้าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดใน ส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ประมาณ	35,212.00 ตารางเมตร

⁷ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2562

⁸ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท เข้าทีเอส เอเซีย อินเทอร์เน็ต จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดย กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ชำระในวันที่ยกกองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นอกจากนี้ สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรวมที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA, Central WHA Alliance, WHA KPN Alliance และ WHAVH (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

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

6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย

เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการได้มีส่วนรับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย

กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติ การเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- ไม่มี -

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- 9.1 กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 ในวันที่ 16 พฤษภาคม 2561 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record Date)
- 9.2 กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 เพื่อมีมติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา)

กรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทุน WHART”) คือ เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า (รวมถึงเช่าช่วง) อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุน WHART ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุน WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุน WHART จึงมีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทุน WHART ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนในครั้งนี้ ร่วมกับเงินกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น และรวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของ ที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ ภาระระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ดังต่อไปนี้ จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”), บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (“Central WHA Alliance”), บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน WHART ในครั้งนี้ ดังนี้

(1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

- (ก) กองทุน WHART จะลงทุนในสิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 134435) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา¹ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุน WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิของกองทุน WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
- (ข) กองทุน WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

อาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
2. ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าช่วงในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
3. ในการลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 3.1. สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ) กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
- 3.2. สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
- 3.3. สัญญาจ้างกับ WHA (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)

(2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา²

- (ก) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา³
- (ข) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร
- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)

หมายเหตุ:

ในการลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้

² ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เมื่อ Central WHA Alliance จะพัฒนาที่ดินของ Central WHA Alliance ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจจะทำเจตนาเป็นบางส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ Central WHA Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (สามทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ Central WHA Alliance อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจยินยอมให้ Central WHA Alliance และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ Central WHA Alliance มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

³ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) และ
2. สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

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

- (ก) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21946) และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943 และ 21944) เนื้อที่เข้ารวมประมาณ 43 ไร่ 3 งาน⁴ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵
- (ข) กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵
- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)

หมายเหตุ:

1. กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ใน

⁴ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁵ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายใน วันที่ 1 มกราคม 2562

กรณีของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามการเจรจากับกองทรัสต์ WHART บริษัท ท็อปวิวด บิสซิเนส จำกัด บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

2. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
3. สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ซึ่ง Yusen Logistic (Thailand) Co., Ltd. ได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน และสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
4. ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในการนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยตลอดระยะเวลาดังกล่าว ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะชำระค่าเช่าแทนอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อให้อีกฝ่ายหนึ่งหลุดพ้นจากหน้าที่ในการชำระค่าเช่าก็ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA KPN Alliance รับชำระค่าเช่าหลังคາให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมารับให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”)

เมื่อ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป และ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA มีสิทธิที่จะโอนสิทธิในการเช่าหลังคาและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA

5. ในการลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 5.1. สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด)
 - 5.2. สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
 - 5.3. สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

(4) โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

- (ก) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36360) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 15 ไร่⁶
- (ข) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ DSG HSIL จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964 ตารางเมตร
- (ค) กองทรัสต์ WHART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ DSG HSIL

หมายเหตุ:

1. ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะ

⁶ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

ขอให้ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

2. ในการลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ DSG HSIL นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเช่าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว) รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม (1) ถึง (4) รวมกันเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม" ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นไปตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดที่ปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนเพิ่มเติม

ในการนี้บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. **การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART**

การลงทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่จะสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

2. **การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART**

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมโดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่างๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART ได้ดังนี้

■ **ทำเลที่ตั้งดี**

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ WHART ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร (2)โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ ตำบลลำตาเสา อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (3)โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และ (4) โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ซึ่งล้วนตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ โดยทำเลบริเวณอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ คาดการณ์ว่าในอนาคตจะเป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย จากที่มีผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้ารายใหญ่มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง สำหรับทำเลบริเวณคลังสินค้าอำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี มีแนวโน้มที่ดีตามแนวโน้มที่เติบโตของตลาดในบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยทำเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครและนิคมอุตสาหกรรม โดยทำเลดังกล่าวเป็นแหล่งของศูนย์กลางกระจายสินค้าหลักสู่กรุงเทพมหานคร รวมถึงภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ ผ่านถนนพหลโยธินเป็นหลัก และยังมีทำเลที่ตั้งแห่งใหม่ คือ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในด้านที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้นี้ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

■ **คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน**

อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนนั้น ประกอบไปด้วยโครงการแบบ Built-to-Suit เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสร้างขึ้นให้ตรงกับมาตรฐานและความต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะ และแบบ Warehouse Farm มาตรฐานสูง ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit Warehouse และแบบ Ready-Built Warehouse โดยโครงการประเภท Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต

สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Built-to-Suit สำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (รวมระยะเวลาเช่าตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) ประมาณ 5-10 ปี ขึ้นไป ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Ready-Built Warehouse จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญา

ประมาณ 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART จะช่วยให้สัดส่วนของสัญญาเช่าสำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาวเพิ่มสูงขึ้น เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART ในระยะยาว

▪ ศักยภาพของผู้เช่า

โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) มีผู้เช่า คือ บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตชั้นนำของประเทศไทย และโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) มีผู้เช่า คือ บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์รวมวัสดุก่อสร้างครบวงจรขนาดใหญ่ โดยผู้เช่าทั้งสองรายดังกล่าว เป็นหน่วยธุรกิจที่อยู่ภายใต้เซ็นทรัล กรุ๊ป ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ในประเทศไทย นอกจากนี้ โครงการ DSG HSIL มีผู้เช่า คือ บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตในชนบท (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผ้าอ้อมสำเร็จรูปสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) มีผู้เช่าหลัก คือ บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ทั้งในและต่างประเทศ และบริษัท ชินนทร์ ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้นำเข้าและขายปลีกเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน ด้วยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดี และเสถียรภาพทางการเงินที่ดี ประกอบกับมีกลุ่มผู้เช่ากลุ่มใหม่ คือ ผู้ประกอบการในธุรกิจวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง (Home Supplies) เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในด้านความหลากหลายของผู้เช่า ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถรักษาอัตราค่าเช่าในอัตราที่สูงเพื่อสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้เช่า รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับสัดส่วนการเช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

3. การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเจริญเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนี้ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะทำให้จำนวนรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ และรักษาผลประโยชน์ตอบแทนในระดับที่สามารถเทียบเคียงได้กับผลประโยชน์ตอบแทนก่อนการเข้าลงทุน ในรูปแบบของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย โดยอ้างอิงจากประมาณการรายได้ที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ¹ (ล้านบาท)	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ² (ล้านบาท)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2,032.86	2,347.24
รายได้อื่น	2.48	2.83
รวมรายได้	2,035.34	2,350.07
ค่าเช่าที่ดิน	41.67	41.67
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	47.97	52.89
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	1,945.70	2,255.51
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	115.79	131.20
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย	96.05	115.50
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	253.61	306.03
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	1,480.25	1,702.78
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(4.46)	(33.80)
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง	7.70	7.70
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	26.81	38.68
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	1,510.30	1,715.36
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่าย ในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ	96.05	115.50
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	38.14	51.89
<u>หักออก</u> การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(2.70)	(2.70)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	1,641.79	1,880.05
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	95	95
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	1,559.70	1,786.05
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		
- ประโยชน์ตอบแทน	1,480.25	1,702.78
- เงินลงทุน	79.45	83.27
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	1,559.70	1,786.05
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	1,963.98	2,249.00
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75
- เงินลงทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.79	0.79

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ¹ (ล้านบาท)	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ² (ล้านบาท)
ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss)		
จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง⁴ (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.59	0.59
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
- เงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.16	0.16
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79

หมายเหตุ ^{*1} ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมอ้างอิงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนแล้ว จำนวน 20 โครงการ

^{*2} ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 อ้างอิงทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมและทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนเพิ่ม จำนวน 4 โครงการ

^{*3} จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มจำนวน 4,429 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.1 บาท ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขาย และราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้

^{*4} ในกรณีนี้ราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) โครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) และราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35) และโครงการ WHA -KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าที่ลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเติบโตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากับตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

■ ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

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

โดยในปี 2560 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA GROUP มีพื้นที่รวมกว่า 2,150,410 ตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดีนอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ เช่น

บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด (หรือชื่อเดิมบริษัท ดีทีแอสเอ็ม จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ผลิต บรรจุ ตัวแทนจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ และเป็นผู้ให้บริการทางด้านระบบขนส่งสินค้าและการกระจายสินค้าแบบครบวงจร บริษัท ดีเอสจี อินเทอร์เน็ตในชนันแนล (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน ซึ่งดำเนินธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผ้าอ้อมสำเร็จรูปสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และบริษัท มิตรชุบิชิ อีเล็กทริก คอนซูมเมอร์ โปรดักส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในการผลิตและจำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์สำหรับใช้ภายในบ้าน เป็นต้น ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.wha.co.th จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของ WHA และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ รวมถึงการเติบโตของ WHA GROUP ทำให้มีความมั่นใจได้ว่า WHA จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

4. การเพิ่มขึ้นของโอกาสในการลงทุนในอนาคต

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

5. การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจาก 1,963,977,172 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 2,263,157,172 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 299,180,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
ด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สัมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ
สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (“งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ”) ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ตามมาตรฐานงานที่ให้
ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อ
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติซึ่งประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์
สมมติ และรับผิดชอบเกี่ยวกับสถานการณ์สมมติที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 2 และนโยบายการบัญชี
ที่สำคัญที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 5

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่ง
ในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
ในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า
ในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุน
และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและ
การกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่างบกำไรขาดทุนและการจ่าย
ประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติ
ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่า
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติ และ
เป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
ตามสถานการณ์สมมติ

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 2 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์
และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูล
ตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ
ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดง
ความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์ที่
เป็นไปตามประมาณการตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว



ข้อจำกัดในการนำไปใช้

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตนี้ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใด ๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

4 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4
	หมายเหตุ	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	2,032.86	2,347.24
รายได้อื่น	2.2	2.48	2.83
รวมรายได้		2,035.34	2,350.07
ค่าเช่าที่ดิน	2.3	41.67	41.67
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.4	47.97	52.89
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		1,945.70	2,255.51
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	2.5	115.79	131.20
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย	2.6, 2.7	96.05	115.50
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.8	253.61	306.03
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		1,480.25	1,702.78
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(4.46)	(33.80)
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง		7.70	7.70
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		26.81	38.68
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		1,510.30	1,715.36
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่าย ในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพ		96.05	115.50
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		38.14	51.89
<u>หักออก</u> การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม		(2.70)	(2.70)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		1,641.79	1,880.05
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	2.9	95	95
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		1,559.70	1,786.05
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน			
- ประโยชน์ตอบแทน		1,480.25	1,702.78
- เงินลงทุน		79.45	83.27
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		1,559.70	1,786.05

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	ทรัสต์สิน	
	ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม	หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4
	ล้านบาท	ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท) ¹	1,963.98	2,249.00
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79
ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss)		
จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง² (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.59	0.59
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04
- เงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.16	0.16
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มจำนวน 4,429 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.1 บาท ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขาย และราคาทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้

² ในกรณีที่ราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัสต์สินเดิมของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 61) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5) โครงการ DKSH Consumer โครงการ DKSH 3M โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) และโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) และราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัสต์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ได้แก่ โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35) และโครงการ WHA -KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าที่ลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการด้อยค่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติจัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงผลอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์WHART”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทน แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวนรวม 4 โครงการ ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และกิจการร่วมค้าที่ WHA เป็นผู้ร่วมทุน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ผู้มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวมเรียกว่า (“เจ้าของทรัพย์สิน”) ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2561

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์ และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา จำนวน 20 โครงการ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน เครื่องมือ และอุปกรณ์ และพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา จำนวน 4 โครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมาคม

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตรม.) ¹	คิดเป็นร้อยละ
ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์		
1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	35,092.97	2.33
2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)	96,155.78	6.38
3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	110,476.04	7.33
4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	149,129.75	9.90
5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	87,676.05	5.82
6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	32,986.00	2.19
7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	114,627.75	7.61
8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	156,446.30	10.38
9) โครงการอาคารคลังสินค้า Kao	42,310.44	2.81
10) โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิม Primus)	14,320.80	0.95
11) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH Consumer และ DKSH 3M	73,022.44	4.85
12) โครงการอาคารคลังสินค้า DKSH บางปะอิน	36,000.00	2.39
13) โครงการอาคารโรงงาน Ducati	20,285.00	1.35
14) โครงการอาคารคลังสินค้า Healthcare	52,706.84	3.50
15) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.19)	71,498.95	4.74
16) โครงการ DSG	55,372.40	3.67
17) โครงการ WHA Mega Logistics (พานทอง ชลบุรี)	38,565.00	2.56
18) โครงการ WHA Mega Logistics Center 2 (ชลหารพิจิตร กม.3) ²	86,864.80	5.76
19) โครงการ Omada Aerospace Factory Rayong	15,568.79	1.03
20) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	12,169.64	0.81
รวมทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์	1,301,275.74	86.36

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

โครงการ	พื้นที่ (ตรม.)	คิดเป็น ร้อยละ
ทรัสต์ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4		
1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม.35 เฟส 1) ³	28,042.00	1.86
2) WHA Central Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	86,223.61	5.72
3) โครงการ WHA -KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23)	65,719.00	4.36
4) คลังสินค้า DSG เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	25,584.00	1.70
รวมทรัสต์ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	205,568.61	13.64
รวมทรัสต์ที่ดินของกองทรัสต์ทั้งหมด	1,506,844.35	100.00

- รายละเอียดพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและบริการ และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาของกองทรัสต์ (รวมพื้นที่เช่าหลังคาและลานจอดรถ) ที่มีอยู่ ณ วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งไม่รวมเงื่อนไขในการต่อสัญญาในแต่ละสัญญาเช่าและบริการ ทั้งนี้ พื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและบริการจะหมดอายุภายหลังจากวันที่จัดทำประมาณการนั้น ขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้เช่าของกองทรัสต์เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญา ดังนั้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 อาจมีพื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าและพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่าแตกต่างไปจากนี้ได้
- สำหรับทรัสต์ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.3 ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของทรัสต์ที่ดิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ในสิทธิการต่อสัญญาเช่าทรัสต์ที่ดินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนครั้งแรกได้อีก 30 ปี และมีการกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ปีที่ 30 นับจากวันที่เข้าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2590
- สำหรับทรัสต์ที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center พระราม 2 กม.35 เฟส 1 ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของทรัสต์ที่ดิน ตกลงว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ในสิทธิการต่อสัญญาเช่าทรัสต์ที่ดินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนครั้งแรกได้อีก 30 ปี และมีการกำหนดค่าเช่าที่กองทรัสต์ต้องชำระเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ณ ปีที่ 30 นับจากวันที่เข้าลงทุน กล่าวคือ ปี พ.ศ. 2591

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัสต์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์

ทรัสต์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จำนวน 4 โครงการ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

2.1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารคลังสินค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้ตามวิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาของกองทรัสต์ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและหลังคาอาคารคลังสินค้าในปัจจุบัน ที่มีอยู่ ณ วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2561 และสมมติฐานการปล่อยเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัสต์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัสต์สิน ในช่วงการประมาณการตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินอิสระ โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ ในช่วงการประมาณการในอัตราร้อยละ 80 ถึง 90 สำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

2.1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารคลังสินค้า (ต่อ)

ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม

ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่เช่าบางส่วน of โครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.5) และ โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ทางบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่า 1,616 ตารางเมตรของโครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร กม.5) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับพื้นที่เช่า 12,796 ตารางเมตรของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3) ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปีตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในแต่ละโครงการ สามารถจัดหาผู้เช่าได้ในระยะเวลาอย่างน้อยกว่าหรือเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่าอัตราดังกล่าว โดยในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่ว่างนั้นในอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

ทรัสต์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

นอกจากนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัสต์สิน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA -KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม. 23) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สำหรับอาคารคลังสินค้าเลขที่ A2/2 และ A3/1 พื้นที่เช่ารวม 8,941 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 155 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และในกรณีที่เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าของอาคารคลังสินค้าเลขที่ A3/2 พื้นที่เช่า 4,905 ตารางเมตร ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) แล้ว (สัญญาเช่าดังกล่าวครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2562) และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และกิจการร่วมค้า (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัสต์สิน) จะชำระค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวในอัตรา 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งในสัญญาระบุว่าหากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาบริการก่อนครบอายุสัญญาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

2.1.2 รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงาน
แสงอาทิตย์

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

2.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์ จะมีดอกเบี้ยรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ และเงินมัดจำรับ ซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง และคำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี

2.3 ค่าเช่าที่ดิน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน

2.4 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บเป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด) ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ หรือกองทุนรวม โดยอ้างอิงจากของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.5 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการแปลงสภาพตัดจ่าย มาจากค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

2.7 ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.8 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวและออกพันธบัตร โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวไม่เกินอัตรา MLR หักร้อยละ 1.5 ต่อปี และสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรไม่เกินอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี

2.9 ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด การชำระคืนเงินต้นกู้ยืมและกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนจริงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

2.10 มาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี กองทรัสต์คาดว่ามาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาที่จัดทำประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติข้างต้นอย่างเป็นสาระสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ (ต่อ)

2.11 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

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

3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งโดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถู้อตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2561 หรือเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญ ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวน มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ในช่วงการประมาณการตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ระหว่างปีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 แสดงได้ดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	1,475.20	1,480.25	1,485.29
- เงินลดทุน	79.70	79.45	79.19
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	1,554.90	1,559.70	1,564.48
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75	0.75
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.79	0.79	0.79

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
 หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) (ต่อ)

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	1,699.14	1,702.78	1,706.42
- เงินลดทุน	82.88	83.27	83.66
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	<u>1,782.02</u>	<u>1,786.05</u>	<u>1,790.08</u>
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.75	0.75	0.75
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.04	0.04	0.04
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	<u>0.79</u>	<u>0.79</u>	<u>0.79</u>

ทั้งนี้ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
 ที่กองทรัสต์ลงทุน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่
 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณั้สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณั้สมมติมีดังนี้

5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณั้สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณั้สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ กองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณั้สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณั้สมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณั้สมมติ แต่ไม่ได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณั้สมมติ จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์ รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และสัญญาบริการ

ค่าเช่าที่ดินรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

5.3 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์
และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม

ของ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย



บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

18 พฤษภาคม 2561

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	17
ส่วนที่ 1 การขออนุมัติลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม	31
ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	118
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเคชเอ พรีเมียม โกรท	125
เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central WHA Mega Logistics Center ฝั่งน้อย 63 ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	152
เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	156
เอกสารแนบ 4 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics พระราม 2 กม. 35 (เฟส 1) ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	160
เอกสารแนบ 5 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	164

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ	ชื่อเต็ม
WHART หรือ กองทรัสต์ WHART	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
WHA หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
WHA VH	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
WHA KPN Alliance	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอส จำกัด
Central WHA Alliance	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอส จำกัด
กลุ่ม WHA	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
WHAREM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
KAsset หรือ ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
GRAND	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
SEAI	บริษัท เซ้าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศ สร.26/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)
ข้อบังคับ บจ/ร 29-00	ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และ การเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00)
ข้อบังคับ บจ/ป 22-01	ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01)

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน

โครงการ Central-WHA วังน้อย 63	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องภายใน โครงการ Central WHA Mega Logistics Center วังน้อย 63
โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23	สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และทรัพย์สิน อื่นที่เกี่ยวข้องภายในโครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23
โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นที่ เกี่ยวข้องภายในโครงการ WHA Mega Logistics พระราม 2 กม. 35 (เฟส 1)
โครงการ DSG HSIL สระบุรี	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน และทรัพย์สินอื่นของ โครงการ DSG HSIL สระบุรี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

18 พฤษภาคม 2561

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 ในวันที่ 14 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟลอริจัน ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟลอริจัน เลขที่ 1 ถนน รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ดังนี้

การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ปัจจุบัน WHART มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน จำนวน 1,963,977,172 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.2746 บาท รวม 18,215,102,679.43 บาท และได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าในการลงทุนครั้งแรก การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพิ่มทุนครั้งที่ 2 และจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี่แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ และการลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 20 โครงการ ได้แก่

- 1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และเฟส 2
- 2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18)
- 3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)
- 4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4)
- 5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)
- 6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)
- 7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)
- 8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)
- 9) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)
- 10) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19)
- 11) โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)
- 12) โครงการ Omada
- 13) โครงการ Kao 1 Kao 2 และ Kao 3
- 14) โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus)
- 15) โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M

- 16) โครงการ DKSH บางปะอิน
- 17) โครงการ Ducati
- 18) โครงการ Healthcare
- 19) โครงการ DSG
- 20) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ กองทรัสต์ WHART คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 3 และกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของ รายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับอนุมัติ เห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ WHAREM ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”), บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอส จำกัด (“Central WHA Alliance”), บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอส จำกัด (“WHA KPN Alliance”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) มี รายละเอียดดังต่อไปนี้

(1.1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกระเจ้า อำเภอ เมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร (“โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35”) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุน ประกอบด้วย

- สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 134435) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 17-1-50.0 ไร่¹ จาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อม คำมั่นของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
- สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084.00² ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ

¹ ปัจจุบัน ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

² ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวน พื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ใน การนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการทำหน้าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

9,100.00³ ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858.00 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารจาก WHA มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

- กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35

การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHAพระราม 2 กม. 35 นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้

- สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ) กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
- สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
- สัญญาจ้างกับ WHA (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สินเป็นประกันการให้เช่าต่ออีก 30 ปี)

(1.2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อตาโล่ และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (“โครงการ Central-WHA วังน้อย 63”) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนประกอบด้วย

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96-1-44.0 ไร่⁴
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ Central-WHA วังน้อย 63 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central-WHA วังน้อย 63

³ ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในกรณี หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

⁴ ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ Central-WHA วั่งน้อย 63 นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้

- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) และ
- สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

นอกจากนี้ ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ในวันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจจะต้องขออนุญาตให้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ Central WHA Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่จะเข้าลงทุน (ตามทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ Central WHA Alliance อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจยินยอมให้ Central WHA Alliance และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ Central WHA Alliance มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

(1.3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23”) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนประกอบด้วย

- สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21946) และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943 และ 21944) เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 43-3-0.0⁵ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)

⁵ ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

- สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607⁶ ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112⁷ ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)
- กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23

การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 นี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนโดยการเช่าทำสัญญาดังนี้

- สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด⁸)
- สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
- สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

⁶ (1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวน พื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

(2) สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ซึ่ง Yusen Logistic (Thailand) Co., Ltd. ได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน และสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า หรืออยู่ในระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

⁷ ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า ในการนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA และ WHA KPN Alliance รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าเมื่อ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ WHA KPN Alliance ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance ต่อไป และ WHA หรือ WHA KPN Alliance และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA มีสิทธิจะโอนสิทธิในการเช่าหลังคาและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA

⁸ เดิมชื่อ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัดตามสัญญาเช่าหลัก) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

(1.4) โครงการ DSG HSIL ตั้งอยู่ที่ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี (“โครงการ DSG HSIL สระบุรี”) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนประกอบด้วย

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36360) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 15-0-0.0 ไร่⁹
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ DSG HSIL สระบุรี จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620.00¹⁰ ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964.00 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ DSG HSIL สระบุรี

การลงทุนเพิ่มเติมใน โครงการ DSG HSIL สระบุรีนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งงานระบบ เครื่องมือและอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว) รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

⁹ ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดเขตที่ดิน

¹⁰ ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามข้อ (1.1) ถึง (1.4) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ดินรวมตามโฉนด (เฉพาะส่วนที่ WHART จะลงทุน) : 172-1-94.0 ไร่
- พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุน : ประมาณ 156,534.61 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุน : ประมาณ 13,822.00 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุน : ประมาณ 35,212.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งให้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) และ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ด้วย

2. **จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการกักเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4**
เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะมาจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) เงินจากการกักเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

- (2.1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคา

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

(2.2) การกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ ไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท

(2.3) เงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 45.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 1,963,977,172 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,263,157,172 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.2746 บาท

3. วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย (WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA)

WHAREM จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 4 ต่อไป

4. วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งที่ 4 และการนำหน่วย ทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

- หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้ WHAREM จะนำเสนอหัวข้อที่ 4.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณา โดยจะไม่มีนำเสนอหัวข้อที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณาอีกต่อไป

- อย่างไรก็ดี หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอหัวข้อที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณา แต่จะนำเสนอหัวข้อที่ 4.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 พิจารณาต่อไป

โดยมีรายละเอียดข้อ 4.1 และ 4.2 ดังนี้

4.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/ หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามที่ได้รับการจัดสรรหรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิ ที่ได้รับการจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิ จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้เศษเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของ หน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรเพื่อเสนอขายส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

4.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/ หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิ ที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิ จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัด เศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public

Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรร หน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อใน ส่วนที่ 1 ที่แสดง ความจำนองที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือ ภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่ม บุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ WHAREM จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้ พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเข้าลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมใน (1) โครงการ Central-WHA วงน้อย 63 (2) โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 (3) โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และ (4) โครงการ DSG HSIL สระบุรี ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นทรัสต์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2561) และได้รับการว่าจ้างจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹¹ จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผย ข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไข

¹¹ WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ซึ่งประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงร่วมกับอัตราที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี (โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) และกรณีนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัสต์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เพิ่มเติม (“ข้อบังคับ บจ/ป 22-01”) โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 23.22 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ (คำนวณจากงบการเงินของ WHART งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561) ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

นอกจากนี้ กรณีที่มีจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM (ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามแนวทางการดำเนินการข้อ 4.1 ข้างต้น) เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 หรือประมาณไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHA จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และสำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ในครั้งนี้ อาจกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดย WHART จะกู้ยืมเงินระยะสั้น/ระยะยาวทั้งหมดจำนวนรวมประมาณไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท ซึ่งการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้นจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ตามรายการที่ได้กล่าวมาข้างต้น WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจาก WHART WHAREM และ WHA ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM และสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2560 (แบบ 56-REIT) และรายงานประจำปี 2560 ของ WHART
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2560 (แบบ 56-1) และแบบรายงานประจำปี 2560 ของ WHA
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 – 2 และสำหรับการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอเรียเอนด์แวลูเอ็ด ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- งบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2560 และงบการเงินงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ WHART
- ร่างข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 (วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของ WHART ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต
- สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM และ WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHART WHAREM และ WHA มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และสถานะทางการเงินของ WHART WHAREM และ WHA
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของ WHART WHAREM และ WHA ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2561 และขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM และ WHA ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

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

สรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนครั้งแรก			
1	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง เฟส 1 และเฟส 2	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35-0-0.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 35,092.97 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	แขวง คลองสาม ประเวศ เขต ลาดกระบัง จังหวัด กรุงเทพ
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-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 	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บาง พลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 65-0-22.5 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 59,835.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,641.04 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บาง พลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ
ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 1			
4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	<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 จังหวัดสมุทรปราการ
5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	<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 	ตำบลไทรน้อย อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (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 	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนครั้งเพิ่มเติมครั้งที่ 2			
7	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม. 5)	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 66-2-85.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 มีนาคม 2586 กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,031.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,143.60 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถรวมประมาณ 2,378.90 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
8	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด เนื้อที่รวม 99-1-51.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 59,986.30 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
ทรัพย์สินหลักที่ WHART รับโอนจาก WHAPF			
9	โครงการ Kao 1 Kao 2 และ Kao 3	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 6 โฉนด เนื้อที่รวม 46-3-81.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 42,310.44 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลคอนหัวฝ้อ อำเภอมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
10	โครงการอาคารโรงงาน Triumph (เดิมชื่อโครงการ Primus)	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 29-3-91.2 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,320.80 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมบายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
11	โครงการ DKSH Consumer และ DKSH 3M	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดินรวม 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 83-0-81.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 8 ธันวาคม 2578 วันที่ 9 มกราคม 2579 วันที่ 23 มกราคม และวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2582 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,022.44 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลศิระชะจรเข้าใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
12	โครงการ DKSH บางปะอิน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 30-2-53.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 36,000.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
13	โครงการ Ducati	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 27-1-53.4 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 20,285.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ในเขตปลอดอากร ตำบลมบายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
14	โครงการ Healthcare	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 47-0-66.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 52,706.84 ตร.ม. 	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บาง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
		<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศของโครงการ Healthcare ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	พลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
15	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) *	<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 71-0-5.5 ไร่ สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดวันที่ 23 พฤศจิกายน 2584 ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน พื้นที่เช่าประมาณ 68,988.74 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,597.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
16	โครงการ DSG	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 48-0-26.5 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 55,372.40 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสวนปรับปรุงต่อเติมอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินภายในโครงการ ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	เขตประกอบการเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
17	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 39-0-18.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 38,565.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3			
18	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 50-0-46.25 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 47,253.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ประมาณ 37,303.80 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
19	โครงการ WHA Mega Logistics ลำลูกกา	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 12-2-50.50 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 8,045.64 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลลำลูกกา อำเภอ ลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
20	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 25-3-32.40 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

หมายเหตุ * อาคาร C และอาคาร M ของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ให้ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบันดังที่ปรากฏในตารางข้างต้น ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ด้วยเหตุนี้ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อขออนุมัติเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จำนวน 4 รายการ โดยมีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินรวมต่ำสุดที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ เกินร้อยละ 10.00 โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการมาจาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย (2) การกู้ยืมเงินระยะสั้น/ระยะยาวในวงเงินกู้ ไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท และ (3) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 45.00 ล้านบาท

โดยทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
1 โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ^{2/3}	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 17-1-50.0 ไร่¹ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	WHA
2 โครงการ Central-WHA วังน้อย 63 ⁴	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 โฉนดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 96-1-44.0 ไร่¹ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลปอตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอลำลูกกา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.00)
3 โครงการ WHA-KPN	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 43-3-0.0 ไร่¹ กำหนดระยะเวลา 	ตำบลบางไฉลง อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
บางนา-ตราด กม. 23 ^{3/5}	<p>เข้าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)</p> <ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 		จำกัด (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 64.97)
4 โครงการ DSG HSIL สระบุรี ²	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 1 ไร่เศษเนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 – 0 – 0.0 ไร่¹ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์โฮลดิ้ง จำกัด (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00)

หมายเหตุ - ข้อมูลเพิ่มเติมของทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระปรากฏในเอกสารแนบ 2 - 5 ของรายงานฉบับนี้

¹ อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² ปัจจุบัน แม้โครงการดังกล่าวมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่ที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ WHART จะขอให้ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สิน ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

³ ในปัจจุบันพื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน WHART จะขอให้ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สิน ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคดังกล่าว WHART จะให้สิทธิแก่ WHA เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า เมื่อ WHA เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

⁴ ภายใต้การอนุมัติโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ในวันที่ WHART เข้าลงทุน WHART อาจจัดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินที่จะลงทุนของโครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ Central WHA Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (สามยทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ Central WHA Alliance อย่างไรก็ตาม หาก WHART ไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง WHART อาจยินยอมให้ Central WHA Alliance และ/หรือบริษัทในกลุ่มของ Central WHA Alliance มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุนดังกล่าว เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ Central WHA Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

⁵ สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ซึ่งบริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัดได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน และสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2562

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าดังกล่าวไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่าดังกล่าวยังไม่ชำระค่าเช่า หรืออยู่ในระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีนี้ WHART จะขอให้ WHA และ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

โดยรายละเอียดร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ร่างสัญญากระทำการ ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ และรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM (WHA ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ใน WHAREM) และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของ WHART (ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2561 WHA ถือหุ้นร้อยละ 15.00) รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ โดยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง¹²

โดย WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง (ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม)

อย่างไรก็ดี การลงทุนของ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตนให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หรือหากมีประเด็นกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ

¹² ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์คำนวณเช่นเดียวกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 ของ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4

3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

นอกจากนี้ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัดตามสัญญาเช่าหลัก) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ WHAREM คาดว่าจะจัดหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 299,180,000 หน่วย โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA ดังกล่าวเมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 นี้ โดยมีขนาดรายการโดยประมาณไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จะเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เช่นกัน

โดย WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับแหล่งเงินทุนในส่วนของการกู้ยืมเงินในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ WHAREM อาจกู้ยืมจากบริษัท หลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมวงเงินกู้ระยะสั้น/ระยะยาวประมาณไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 1,750.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (2) วงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนประมาณไม่เกิน 30.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกรณีที่ WHART จะต้องคืนเงินประกันการเช่าและการบริการที่นำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น ค่าตอบแทนจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

โดย WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้นจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม)

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

ตามที่ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังนี้

○ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยร้อยละ 94.29 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) และสำหรับอาคารคลังสินค้า (ไม่รวมโครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเต็มพื้นที่แล้ว) และพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเสมือนเป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน นอกจากนี้ สินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนใน

ครั้งนี้ มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 7.51 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเช่าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และระยะเวลาในการต่ออายุการเช่า) ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต รวมถึงเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โดยเฉพาะโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ซึ่งเป็นโครงการในทำเลที่ตั้งใหม่ สนับสนุนให้ WHART ลดการกระจุกตัวและเพิ่มการกระจายความเสี่ยง ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต

2. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
3. ราคาเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 4,294.97 – 4,704.09 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
4. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการลงทุนทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เท่ากับ 0.75 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการจ่ายเงินลดทุน 0.04 บาทต่อหน่วย) ซึ่งเทียบเคียงได้กับกรณี WHART มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 20 รายการ) ซึ่งจะมีประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกที่ 0.75 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการจ่ายเงินลดทุน 0.04 บาทต่อหน่วย)
5. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเช่าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และ WHA ตกลงจ้างรถดินบนโฉนดเลขที่ 134435 เนื้อที่ประมาณ 39-2-72.8 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เช่าของโครงการดังกล่าว แก่ WHART เพื่อเป็นหลักประกันการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปเป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นต้น อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเช่าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก การเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 39.87 ของมูลค่าเช่าลงทุนสูงสุด โดยมี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ระยะเวลาการกู้ยืมเงินสำหรับวงเงินกู้ที่ 1 ไม่เกิน 1 ปี และวงเงินกู้ที่ 2 เพื่อชำระเงินกู้ยืมวงเงินที่ 1 อีก 1 ปี รวมทั้งสิ้น 2 ปี เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วน ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อนำเงินกู้ดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นต่อไปได้
- ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control dilution) ประมาณร้อยละ 13.22 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
 - ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ หรือผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
 - ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการเช่าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 อีก 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าส่วนแรก 30 ปี ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม อย่างไรก็ดี เนื่องจาก WHA ตกลงจะนำที่ดินบนโฉนดเลขที่ 134435 เนื้อที่ประมาณ 39-2-72.8 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เช่าของโครงการดังกล่าว มาจำหน่ายเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของ WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART ซึ่งกรณีที่ WHA ผิดสัญญาดังกล่าว WHART จะได้รับค่าชดเชยสูงสุดเท่ากับความเสี่ยงที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ดังนั้น เงื่อนไขตามสัญญาจำหน่ายดังกล่าวจึงช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART ได้ในระดับหนึ่ง
 - ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงโดยการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินทอดที่สอง นอกจากจะมีความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สอง จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงแล้ว WHART ยังมีความเสี่ยงในลักษณะเดียวกันต่อสิทธิการเช่าที่ดินหลักและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เพิ่มเติมอีกด้วย อย่างไรก็ดี WHART อยู่ระหว่างเจรจากับบริษัท ทีโอปิว บิสซิเนส จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“ผู้เช่าที่ดินหลัก”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง”) เพื่อที่จะได้รับสิทธิการเข้าสวมสิทธิเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่าที่ดินหลัก กรณีผู้เช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผิดสัญญากับผู้เช่าที่ดินหลัก หรือเข้าสวมสิทธิเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน กรณีผู้เช่าที่ดินหลักผิดสัญญากับเจ้าของที่ดิน รวมถึง WHART มีนโยบายการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดย WHART ต้องจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยหาก WHART สามารถเจรจากับเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าที่ดินหลัก และผู้เช่าช่วงทอดที่หนึ่ง เพื่อให้มีข้อตกลง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หรือเงื่อนไขเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงตามนโยบายดังกล่าวได้ จะเป็นการช่วยลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อ WHART ได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม WHART อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มเติมหากต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญา หรือเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (แล้วแต่กรณี) เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ การลงทุนในสิทธิการเช่า และการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง

6. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควร **อนุมัติ** การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตนให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หรือหากมีประเด็นกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

นอกจากนี้ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัดภายใต้สัญญาเช่าหลัก) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัดภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง) ตกลงโอนสิทธิ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

○ **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. เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังจากการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 ขณะที่อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA

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

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุน โดยสำหรับการเข้าลงทุนแต่ละครั้ง WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วยในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ **อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)**

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

○ การกู้ยืมเงินของ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น การให้หลักประกัน ไม่ด้อยกว่า และเป็นเงื่อนไขทั่วไปเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) และคล้ายคลึงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 3 ของ WHART ที่ผ่านมา (การเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้นับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้)
2. WHART ไม่ต้องนำทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นหลักประกันการกู้ยืม
3. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืม และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 2,247.10 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควร **อนุมัติ** การเข้าทำรายการในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่เป็นปัจจุบัน WHART มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาแล้วจำนวนทั้งหมด 4 ครั้ง รวม 20 โครงการ ได้แก่

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

โดยลงทุนผ่านการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาและก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนต่อ WHART และผู้ถือหุ้นหลักของ WHART ดังนั้น WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART จึงมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนเป็นครั้งที่ 4 ซึ่งประกอบด้วย (1) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center วังน้อย 63 (“โครงการ Central-WHA วังน้อย 63”) (2) โครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 (“โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23”) (3) โครงการ WHA Mega Logistics พระราม 2 กม. 35 (เฟส 1) (“โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35”) และ (4) โครงการ DSG HSIL สระบุรี (รายละเอียดทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาจาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

แบบที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จดซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering)	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ⁽²⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(1), (2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA	เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 ไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย	-	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾		(4), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
ส่วนที่ 3 (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	-	กำหนดในภายหลัง		(2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

แบบที่ 2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/ หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงิน คำนวณหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering)	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ⁽²⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(1), (2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
ส่วนที่ 2 (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾		(2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

- หมายเหตุ (1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้มีการเพิ่มทุน
- (2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- (3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (5) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 สำหรับแบบที่ 1 หรือส่วนที่ 2 สำหรับ

แบบที่ 2 หรือไม่ได้ และหากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 สำหรับแบบที่ 1 หรือส่วนที่ 2 สำหรับแบบที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

- (6) ให้ทรัสต์ และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อสัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิให้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Book Closing Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

- 2) การกู้ยืมเงินระยะสั้น/ระยะยาวในวงเงินกู้ ไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์
- 3) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 45.00 ล้านบาท

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตนให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หรือหากมีประเด็นกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

นอกจากนี้ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัดภายใต้สัญญาเช่าหลัก) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัดภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินของ WHART งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

ขนาดรายการได้มาซึ่ง	= จำนวนเงินที่ชำระ / สินทรัพย์รวมของทรัสต์
สินทรัพย์หลัก	= 4,464.50 ล้านบาท* / 23,053.44 ล้านบาท = 15.91%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

$$\begin{aligned}\text{ขนาดรายการเกี่ยวข้อง} &= \text{มูลค่าสิ่งตอบแทน} / \text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์} \\ &= 4,464.50 \text{ ล้านบาท} / 19,226.22 \text{ ล้านบาท} = 23.22\%\end{aligned}$$

หมายเหตุ * ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นรายทรัสต์ ณ วันที่ 18 มิถุนายน 2561) และได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 23.22 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย โดยการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถือใน WHART*	
		จำนวน	%
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	294,597,043	15.00
2	น.ส. จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	13,656,593	0.70
3	นาย สมยศ อนันตประยูร	4,823,800	0.25
4	น.ส. จารุวรรณ จาตุศรีพิทักษ์	550,346	0.03
5	นาง ตุ่มทอง ไชยสนิท	414,826	0.02
6	นาง กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	250,000	0.01
7	นาย กำธร ตติยิกวี	211,240	0.01
8	นาง เฉลา แซ่จิว	152,012	0.01
9	นาย อรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	150,000	0.01
10	นาย ธนภัทร อนันตประยูร	131,803	0.01
11	นาง วิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	130,000	0.01
12	น.ส. นลิน อนันตประยูร	123,236	0.01
13	นาย อรรถนพ เฉลิมทรัพย์ากร	110,062	0.01
14	นาย รชต ตราชูถนิข	70,000	0.00
15	นาย ชนกกันต์ จิรัฐติกาลสกุล	20,000	0.00
16	น.ส. ปิยวรรณ เล่าก่อสกุล	12,344	0.00
17	นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	4,400	0.00

หมายเหตุ * ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2561
ที่มา : WHAREM

สำหรับกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 โดยมีขนาดรายการโดยประมาณไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จะเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เช่นกัน

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติรายการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART*	
		จำนวน	%
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	294,597,043	15.00
2	น.ส. จีรพร จารุกรสกุล	13,656,593	0.70
3	นาย สมยศ อนันตประยูร	4,823,800	0.25
4	น.ส. จารุวรรณ จารุกรสกุล	550,346	0.03
5	นาง ตุ่มทอง ไชยสนิท	414,826	0.02
6	นาง กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	250,000	0.01
7	นาย กำธร ตติยกวี	211,240	0.01
8	นาง เฉลา แซ่จิว	152,012	0.01
9	นาย อรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	150,000	0.01
10	นาย ธนภัทร อนันตประยูร	131,803	0.01
11	นาง วิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	130,000	0.01
12	น.ส. นลิน อนันตประยูร	123,236	0.01
13	นาย อรรถนพ เฉลิมทรัพย์ากร	110,062	0.01
14	นาย รัชต ตราชูวณิช	70,000	0.00
15	นาย ชนกันต์ จิรัฏฐิติกาลสกุล	20,000	0.00
16	น.ส. ปิยวรรณ เล่ากอสกุล	12,344	0.00
17	นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	4,400	0.00

หมายเหตุ * ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2561
ที่มา : WHAREM

สำหรับการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท กรณีที่เป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (อันได้แก่ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ KAsset ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) เข้าข่ายการเป็นการกระทำที่ขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการขออนุมัติจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เกี่ยวกับการพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยการในประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

**รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติ
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่อยู่ใน WHART*	
		จำนวน	%
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	111,813,863	5.69
2	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,308,700	0.58

หมายเหตุ * ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2561
ที่มา : WHAREM

1.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

(1) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

โดยเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ยังอยู่ภายใต้การเจรจา ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและรายละเอียดเพิ่มเติมที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป และอยู่ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ดังต่อไปนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

(1.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์

คู่สัญญา	:	<p>ผู้จะซื้อ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กระทำในนามของ WHART (“ผู้จะซื้อ” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”) <p>ผู้จะขาย :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด (“Central WHA Alliance”) สำหรับโครงการ Central-WHA ฝั่งย่อย 63 ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) สำหรับโครงการ DSG HSIL สระบุรี ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) สำหรับโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35
----------	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) สำหรับโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23
<p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<p>1) โครงการ Central-WHA วังน้อย 63</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497 เนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 96-1-44.0* ไร่ ▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตร.ม. ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง <p>2) โครงการ DSG HSIL สระบุรี</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดเลขที่ 36360 เนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 15-0-0.0* ไร่ ▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 8,964.00 ตร.ม. ▪ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร <p>3) โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง <p>4) โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง <p>หมายเหตุ * เป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ซึ่งจำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนวันที่ WHART รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยในสัญญาฉบับลงนามจะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้จริง</p>
<p>ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย เมื่อรวมกับค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา)</p>
<p>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ▪ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ○ ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้จะขายมายัง WHART
<p>การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนามและส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์

	<p>3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่สัญญาเช่าและสัญญาบริการ (“สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการ (รวมเรียกว่า “ผู้เช่า”) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดย WHART จะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p> <p>4. กรณีที่ WHART เห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่ชำรุดเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย</p> <p>5. สำหรับโครงการ Central-WHA ฝั่งน้อย 63 นั้น ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้องภายหลังวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อผู้จะขายโครงการ Central-WHA ฝั่งน้อย 63 จะพัฒนาที่ดินของผู้จะขายที่ติดกับที่ดินที่ซื้อขาย WHART ตกลงจะจดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) (“ที่ดินภาระจำยอม”) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินที่ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (“ที่ดินสามยทรัพย์สิน”) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย โดยภาระจำยอมมีกำหนดระยะเวลาตามที่ตกลงกันนับจากวันที่จดทะเบียนภาระจำยอม และผู้จะขายตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จะซื้อเป็นรายปี* ทั้งนี้ หากผู้จะขาย และ/หรือบริษัทในกลุ่มของผู้จะขาย ให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามยทรัพย์สินแปลงหนึ่งแปลงใดให้แก่บุคคลภายนอก คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม สำหรับที่ดินสามยทรัพย์สินแปลงดังกล่าวทันที ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเองทั้งสิ้น</p> <p>อย่างไรก็ดี การจดทะเบียนดังกล่าวนี้ จะต้องอยู่ภายใต้การอนุมัติของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหาก WHART ไม่ได้รับอนุมัติจากหน่วยงานดังกล่าวในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง WHART ตกลงและยินยอมให้ผู้จะขาย และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้จะขาย มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่ซื้อขายดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ร่วมกับ WHART ได้ โดยคิดค่าตอบแทนเป็นรายปี*</p> <p><u>หมายเหตุ</u> * รายละเอียดเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้มีการดำเนินการตกลงกันต่อไป และอยู่ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ข้อตกลงของผู้จะขาย</p>	<p>1. ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ถ้ามี) ที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่าในวันโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ WHART และ WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการแปลงหนี้ใหม่ และผู้จะขายตกลงดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่มีกฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) เพื่อให้ WHART ได้รับความยินยอมในการรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายจะโอนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าคลังสินค้า และผู้เช่าพื้นที่อื่นๆ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้จะขายหักชำระจากเงินประกันเพื่อไปชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้จะขายจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลง</p>

	<p>ดำเนินการให้ WHART เป็นผู้เอาประกันภัยและได้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้จะขายได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้จะขายภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>4. ในวันที่ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายจะลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และสัญญาการทำการ</p> <p>5. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อได้</p>
<p>เหตุเล็ก สัญญา และผลการ เล็กสัญญา</p>	<p>1. หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (“สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์”) หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีดังกล่าวให้ถือว่าสัญญาลิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>3. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญา ทั้งนี้ WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขายเว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย</p> <p>4. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญหรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญา ทั้งนี้ WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขายเว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย</p> <p>5. ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด และ/หรือ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

(1.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35

<p>คู่สัญญา</p>	<p>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้ให้เช่า”)</p> <p>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”)</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน โฉนดเลขที่ 134435 เนื้อที่เช่าประมาณ 17-1-50.0* ไร่ กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

	<p>○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุเช่าอีก 30 ปี</p> <p>หมายเหตุ * เป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ซึ่งจำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนวันที่ WHART รับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน โดยในสัญญาฉบับลงนามจะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้จริง</p>
ค่าเช่า	<p>: ราคาค่าเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา)</p>
ระยะเวลาเช่า	<p>: WHA ตกลงให้ WHART เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า (“ระยะเวลาเช่าส่วนแรก”)</p>
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของ WHART	<p>: 1. ผู้ให้เช่าให้ค้ำประกันจะให้เช่าแก่ WHART ในการต่ออายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าส่วนแรก (“ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ”) โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทุกประการ (“สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า”) เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ค่าเช่า : กำหนดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี เป็นจำนวน 50.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)</p> <p>(2) การต่ออายุสัญญาเช่าของ WHART : ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(3) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของ WHA ที่ให้ไว้ : เป็นอันสิ้นสุดลงและไม่มีผลใช้บังคับต่อไป</p> <p>(4) หน้าที่ของ WHA และเหตุผิดนัดโดย WHA ในการไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า : ผู้ให้เช่าสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออกได้ ภายใต้งบเงื่อนไขว่าบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออกจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. WHART สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยการแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาเช่าส่วนแรกหรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>3. ในกรณีที่ WHART ได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า ให้นำสัญญาเช่าฉบับใหม่ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุนี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 30 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าส่วนแรก เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ”)</p> <p>4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ WHART ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>5. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
หลักประกันการปฏิบัติ	<p>: 1. ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 134435 และ อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 จำนวน 1 หลัง พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วน</p>

<p>ตามสัญญาของ WHA</p>	<p>ควบของที่ดินและอาคาร (“ทรัพย์สินจำนอง”) เพื่อเป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าและประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าที่จะเป็นเหตุให้ WHART บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART เป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินทรัพย์สินจำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินจำนอง ณ สำนักงานที่ดินในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายการที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าครั้งนี้</p> <p>3. เมื่อ WHART ไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายในกำหนดเวลา หรือเมื่อ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า และคู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่และจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุแล้ว หลักประกันดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนองในวันสิ้นสุดระยะเวลาการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) และ WHART จะส่งมอบโฉนดที่ดินทรัพย์สินจำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของ WHART</p>	<p>1. WHART ตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าส่วนแรกและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART</p> <p>2. WHART จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าจะมีการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาที่เช่า ซึ่งรวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่า ที่จำเป็นในการประกอบกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) WHART และผู้เช่าพื้นที่โครงการ Solar Rooftop จะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการติดตั้งดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าส่วนแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงให้ส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงส่วนควบจากโครงการ Solar Rooftop ที่ได้รับมอบมาจากผู้เช่าพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือ บุคคลใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่โครงการ Solar Rooftop (ถ้ามี) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าส่วนแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ จาก ผู้ให้เช่า เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าผู้เช่าพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือ บุคคลใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่โครงการ Solar Rooftop เป็นเจ้าของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยไม่ถือเป็นส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>3. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ชำงต้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ WHART กระทำผิดกฎหมาย ฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง WHART ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญา</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 เป็นการจำนองทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับ WHART หรือ</p> <p>1.2 เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ</p>

	<p>WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ WHART และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นรวมทั้งดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตกลงเช่าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว รวมถึงจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับ WHART ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART</p> <p>ในกรณีที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการยกเลิกการจดทะเบียน และ/หรือ เปลี่ยนทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้แก่ WHART ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART</p> <p>3. ในกรณีที่ ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ WHART ให้ภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่เช่าสู่ทางสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อให้ WHART ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าส่วนแรก และหาก WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ</p> <p>อย่างไรก็ตาม หากในอนาคต ผู้ให้เช่าและ/หรือบริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า ประสงค์จะใช้ที่ดินทางเข้าออก WHART ตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่า บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ที่ดินทางเข้าออกร่วมกับ WHART ได้ แต่ต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของ WHART ในการใช้ที่ดินทางเข้าออกตามข้อตกลงภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยแต่ละฝ่ายตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ดังนี้</p> <p>(ก) ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่ารับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด ตลอดระยะเวลาการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารใด ๆ ของ ผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า ภายในโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ที่ใช้ประโยชน์จากที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว หรือ</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบ และ/หรือดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า รับผิดชอบต่อ ร่วมกับ WHART ในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนการใช้งานโดยคำนวณจากสัดส่วนพื้นที่ของที่ดินแปลงซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารของผู้ให้เช่าและ/หรือบริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า และที่ดินแปลงซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารที่เช่าของ WHART ภายในโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 (ส่วนที่นอกเหนือจากทรัพย์สินที่เช่าในการเข้าลงทุนครั้งนี้) ที่ใช้ประโยชน์จากที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จหรือในช่วงระยะเวลาที่ไม่มีก่อสร้าง</p> <p>นอกจากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เช่าตกลงบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p>
--	---

	<p>ทั้งนี้ นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าส่วนแรกตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART และผู้ให้เช่าได้จัดให้บุคคลดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้ให้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของ WHART อันเกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออกตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>นอกจากนี้ WHART มีสิทธิที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ โดยต้องทำเป็นหนังสือระหว่าง WHART และผู้รับโอน และจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมต่อการโอนดังกล่าว และตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสารและการจดทะเบียน เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยผู้ให้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม</p> <p>อย่างไรก็ดี หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา ผู้ให้เช่าและ WHART ตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART</p> <p>5. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ WHART และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าได้</p>
<p>เงื่อนไข และ ข้อกำหนด ในการเช่า ทรัพย์สิน และการ ชำระราคา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการรังวัดที่ดินของทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และ คู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการเช่ากันต่อไป 2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะโอนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้ให้เช่าหักชำระจากเงินประกันเพื่อไปชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า 3. กรณี WHART เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เช่าทำสัญญา WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า 4. กรณีผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้ และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้ WHART เป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
<p>ทรัพย์สินที่ เช่า เสียหาย หรือถูก ทำลาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน <ol style="list-style-type: none"> 1.1 คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART กรณี WHART ตกลงให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ซ่อมแซมทรัพย์สิน ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาคาด

	<p>1.2 หาก WHART ให้ผู้ให้เข้าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้า และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เข้า นั้น WHART จะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานล่าช้าหรือค่าซ่อมแซมมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ WHART ได้รับ WHART จะใช้เงินทุนของตน และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว กรณี WHART ขอให้ผู้ให้เข้าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ WHART ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้ให้เข้าชดเชยนั้น แทนผู้ให้เข้าไปก่อน WHART จะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เข้าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เข้าตามที่จะได้ตกลงกัน</p> <p>2. กรณีทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ จน WHART ไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เข้าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้</p> <p>2.1 ภายใน 15 ปีแรกของระยะเวลาเช่าส่วนแรก คู่สัญญาจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>2.2 นับจากปีที่ 16 ของระยะเวลาเช่าส่วนแรก และระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุออกไป คู่สัญญาจะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือไม่โดยไม่ชักช้า รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว</p> <p>2.3 ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่</p> <p>2.4 หาก WHART ตกลงให้ผู้ให้เข้าเป็นผู้ดำเนินการสร้างทรัพย์สินขึ้นมาใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เข้า WHART จะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เข้าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ WHART ได้รับ WHART จะใช้เงินทุนของตน และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง กรณี WHART ขอให้ผู้ให้เข้าสำรองเงินค่าก่อสร้างในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ WHART ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ WHART ชดเชยอยู่นั้นแทน WHART ไปก่อน WHART จะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เข้าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เข้าตามที่จะได้ตกลงกัน จำนวนเงินที่ผู้ให้เข้าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เข้าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เข้าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p> <p>2.5 เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นมาใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นมาใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าส่วนแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) แต่ WHART จะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>2.6 คู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เข้าที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ</p> <p>2.7 กรณีคู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้ให้เข้าไม่ต้องคืน</p>
--	--

		<p>ค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมา แบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าส่วนแรกหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่</p> <p>นอกจากนี้ จำนวนเงินที่เหลือจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ WHART ตามสูตรคำนวณที่กำหนดแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า</p> <p>อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ชำงต้นของ WHART นั้น WHART สงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. ภายในระยะเวลาการเช่าส่วนแรก และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ รวมถึงนำไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดย WHART จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าส่วนแรก หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงอาคาร และ/หรือที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือพื้นที่หลังคาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญา จะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าส่วนแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	:	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ○ ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม รวมถึงค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ■ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้ให้เช่ามายัง WHART ■ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าส่วนแรกและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ■ หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
เหตุผิดนัด	:	<p>กรณีต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญา</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</u> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าลงทุน") หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว 1.2 ผู้ให้เช่าผิดคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าของ WHART ตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของ WHART ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

	<p>1.3 ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่า หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าและที่ดินทางเข้าออกภายในระยะเวลาเช่า</p> <p>1.4 ทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้</p> <p>1.5 ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดย WHART</p> <p>WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และไม่แก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของ คู่สัญญา เมื่อเกิด เหตุผิดนัด</p>	<p>1. สิทธิของ WHART เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>1.1 กรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เป็นผลจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเช่าลงทุน WHART อาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดย WHART ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเช่าลงทุน อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้อีกต่อไปหรือส่งผลให้ WHART บังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาและบังคับจำนวน (เฉพาะกรณีที่ทำให้ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้) WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>กรณี WHART บอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าส่วนแรก หรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าช่วงแรกที่เหลือ และระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุที่เหลือ (ในกรณีที่ WHART ใช้สิทธิต่ออายุการเช่าแล้ว) ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 - 1.5 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก WHART ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญานี้ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว บังคับจำนวน (เฉพาะกรณีที่ทำให้ WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้) และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>ในกรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าช่วงแรกที่เหลือ และระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ WHART ได้แสดง</p>

	<p>เจตนาต่ออายุการเช่าแล้ว) ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ในกรณีที่ WHART ใช้สิทธิในการบังคับจำหน่ายทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อ WHART จนครบถ้วน</p> <p>1.4 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป และ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย WHART</p> <p>2.1 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจาก WHART แต่ผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจาก WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ WHART และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น ซึ่งกรณีผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ WHART มีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>2.2 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป และผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของ WHART นั้นหรือไม่</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกของทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือ WHART</p> <p>4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่าแปลงใดหรือหลังใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าแปลงนั้นหรือหลังนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p> <p>6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือไม่มีชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ WHART จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>7. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>

<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 2.7 ของหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงเมื่อ WHART ได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ WHART ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ WHART มีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 1 ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินคงเหลือให้แก่ WHART ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ WHART มีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและ WHART ตามสัดส่วน โดยคำนวณส่วนของผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าให้ WHART ตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ WHART มีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว</p> <p>4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาระดับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า</p>
<p>ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ WHART จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติ พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ WHART จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ WHART ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่ WHART ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART โดยราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>3. กรณี WHART ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 และ ข้อ 1.2 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว WHART สงวนสิทธิ์ที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่า WHART จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ</p>

	<p>4. ระหว่าง 6 เดือนหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด WHART จะให้ความช่วยเหลือผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง</p> <p>5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงกันดังนี้</p> <p>5.1 สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าดังกล่าวได้ หาก WHART ได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ WHART จะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p> <p>5.2 หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป WHART จะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ WHART ได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น</p> <p>6. WHART จะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่ WHART ได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้ให้เช่า โดย WHART จะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>7. กรณี WHART ได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง WHART จะทยอยส่งมอบแก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ WHART ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART และผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด โดยคู่สัญญาฝ่ายผิดจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
--	---

(1.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม.23

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า” หรือ “WHA KPN Alliance”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ีซของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
อารัมภบท	:	<p>1. บริษัท ท็อปวิว บิซิเนส จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN Land”) ได้เข้าทำสัญญาเช่าสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 5731 21943 และ 21946 และบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 21944 กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 (“สัญญาเช่าหลัก”)</p> <p>2. KPN Land และ WHA KPN Alliance ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 5731 21943 และ 21946 และสัญญาแบ่งเช่าช่วง สำหรับการแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 21944 กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 (“สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง”)</p>
ที่ดินที่เช่า	:	สิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 21946 และสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินจำนวน 3 โฉนด เลขที่ 5731 21943 และ 21944 เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 43-1-0.0 ไร่ ทั้งนี้เป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ซึ่งจำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนวันที่ WHART รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยในสัญญาฉบับลงนามจะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้จริง
ค่าเช่า	:	ราคาค่าเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		เฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา)
ระยะเวลาการเช่า	:	ผู้ให้เช่าตกลงให้ WHART เช่าช่วงที่ดินจนถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 (“ระยะเวลาการเช่า”) หรือคิดเป็นประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่คาดว่า WHART จะเช่าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)
สิทธิและหน้าที่ของ WHART	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. WHART ตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงที่ดินที่เช่าหรือกระทำใดๆ เพื่อให้ที่ดินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART 2. WHART จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในที่ดินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของที่ดินที่เช่าอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร 3. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในที่ดินที่เช่า ชำงต้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ WHART กระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง WHART ตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญา
สิทธิและหน้าที่ของ WHA KPN Alliance	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. นับแต่วันที่ทำสัญญานี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้อื่น หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART และผู้ให้เช่าได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ 2. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าให้แก่ WHART และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็น รวมทั้งดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตกลงเช่าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว รวมถึงจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับ WHART ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการยกเลิกการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้แก่ WHART ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ WHART ให้ภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว 4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้เจ้าของที่ดินจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่เช่าสู่ทางสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อให้ WHART ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า <p>อย่างไรก็ตาม ตลอดระยะเวลาการเช่า WHART ตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่า บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ที่ดินทางเข้าออกร่วมกับ WHART ได้ แต่ต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของ WHART ในการใช้ที่ดินทางเข้าออกตามข้อตกลงภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้ โดยแต่ละฝ่ายตกลงจะ</p>

	<p>รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ดังนี้</p> <p>(ก) ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่ารับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมด ตลอดระยะเวลาการพัฒนาโครงการและการก่อสร้างอาคารใด ๆ ของผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า ภายในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม.23 ที่ใช้ประโยชน์จากที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว หรือ</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบ และ/หรือดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่ารับผิดชอบต่อ WHART ในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนการใช้งานโดยคำนวณจากสัดส่วนพื้นที่ของที่ดินแปลงซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารของผู้ให้เช่าและ/หรือบริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า และที่ดินแปลงซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารที่เช่าของ WHART ภายในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม.23 (ส่วนที่นอกเหนือจากที่ดินที่เช่าในการเข้าลงทุนครั้งนี้) ที่ใช้ประโยชน์จากที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว เมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จหรือในช่วงระยะเวลาที่ไม่มีก่อสร้าง</p> <p>นอกจากที่กล่าวมาข้างต้น WHART ตกลงบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART เอง และนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART และผู้ให้เช่าได้จัดให้บุคคลดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าอันเกี่ยวกับที่ดินทางเข้าออกตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับการแจ้งจาก KPN Land อันเกี่ยวเนื่องกับเหตุผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และ/หรือ ผู้ให้เช่าทราบว่าจะไม่หรือจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่งได้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ WHART ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ต้องไม่เกินภายใน 3 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าทราบหรือควรจะทราบเหตุดังกล่าว เพื่อให้ WHART สามารถเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่ากับ KPN Land โดยตรง ซึ่งการเยียวยาดังกล่าวเป็นเพียงสิทธิของ WHART แต่มีใช้หน้าที่ของ WHART แต่อย่างใด</p> <p>นอกจากนี้ ในกรณีดังกล่าวข้างต้น หรือในกรณีที่ WHART ได้รับการแจ้งจาก KPN Land โดยตรงนั้น หาก WHART ร้องขอ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้ WHART เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่ากับเจ้าของที่ดิน หรือตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่ากับ KPN Land โดยตรง ภายในเวลาที่ WHART กำหนด โดยไม่ว่าในกรณีใด ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ WHART เสียไปในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ WHART ทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้ให้เช่า (ถ้ามี)</p>
<p>เงื่อนไข และ ข้อกำหนด ในการเช่า ที่ดิน และ การชำระ ราคา</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการรังวัดที่ดินของที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการเช่ากันต่อไป</p> <p>2. ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการยกเลิกหนังสือมอบสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 20 มีนาคม 2557 ที่ผู้ให้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งไปเป็นหลักประกันต่อธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) รวมถึงเอกสารใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งดังกล่าว</p>

	<p>3. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะโอนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าที่พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้ให้เช่าหักชำระจากเงินประกันเพื่อไปชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่า</p> <p>4. กรณี WHART เห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เช่าทำสัญญา WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าที่ดินที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจาก WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดย WHART จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART นำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่า</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ○ ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม รวมถึงค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย <p>2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>กรณีต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญา</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>1.1 เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว</p> <p>1.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออกภายในระยะเวลาการเช่า อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้</p> <p>1.3 ที่ดินที่เช่าถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถชำระประโยชน์จากที่ดินที่เช่าได้</p> <p>1.4 ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่ง WHART เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p>

	<p>2. เหตุผิต้นโดย WHART</p> <p>WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา หรือสัญญาเช่าอาคาร และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของ คู่สัญญา เมื่อเกิด เหตุผิต้น</p>	<p>1. สิทธิของ WHART เมื่อเกิดเหตุผิต้นโดยผู้ให้เช่า</p> <p>1.1 กรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิต้น และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เป็นผลจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าลงทุน WHART อาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดย WHART ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ เว้นแต่เหตุผิต้นเกิดจากผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา และ/หรือสัญญาเช่าลงทุน อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถประโยชน์ที่ดินที่เช่าตามเจตนารมณ์ และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา</p> <p>กรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถประโยชน์ที่ดินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกหรือค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 - 1.4 ของหัวข้อเหตุผิต้น และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิต้นดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>ในกรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถประโยชน์ที่ดินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกหรือค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่านั้นหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิต้นโดย WHART</p> <p>2.1 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิต้น และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร ผู้ให้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจาก WHART แต่ผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผิต้นดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิต้นเกิดจาก WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ WHART และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกหรือค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิต้นเกิดขึ้น</p>

	<p>2.2 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของ WHART นั้นหรือไม่</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา :</p>	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือ WHART ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าแปลงใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าแปลงนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะที่ดินที่เช่าเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ หรือสัญญาอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ (แล้วแต่กรณี) ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา :</p>	<ol style="list-style-type: none"> กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 1 ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าที่ดินหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินคงเหลือให้แก่ WHART ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า
<p>ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา :</p>	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ WHART จะส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติ พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับที่ดินที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ WHART จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ WHART ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่ WHART ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอซื้อและรับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอน

	<p>สังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART โดยราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>3. กรณี WHART ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 และ ข้อ 1.2 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว WHART สงวนสิทธิ์ที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าจนกว่า WHART จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าที่ดินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ</p> <p>4. ระหว่าง 6 เดือนหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด WHART จะให้ความช่วยเหลือผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง</p> <p>5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้</p> <p>5.1 สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจาก WHART ดังกล่าวได้ หาก WHART ได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ สำหรับระยะเวลาเช่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่า จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ WHART จะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p> <p>5.2 หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป WHART จะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ WHART ได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ</p> <p>6. WHART จะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่ WHART ได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ให้แก่ผู้ให้เช่า โดย WHART จะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <p>7. กรณี WHART ได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง WHART จะทยอยส่งมอบแก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ WHART ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART และผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด โดยคู่สัญญาฝ่ายผิดจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
<p>บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับ การเช่าช่วงที่ดิน</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเช่าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน, KPN Land, WHART และผู้ให้เช่า เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้</p>

(1.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม.23

<p>คู่สัญญา</p>	<p>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลอานซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance” หรือ “ผู้ให้เช่า”)</p> <p>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”)</p>
<p>อารัมภบท</p>	<p>1. บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN Land”) ได้เข้าทำสัญญาเช่าสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 5731 21943 และ 21946 และบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 21944 กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 (“สัญญาเช่าหลัก”)</p>

	2. KPN Land และ WHA KPN Alliance ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 5731 21943 และ 21946 และสัญญาแบ่งเช่าช่วง สำหรับการแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 21944 กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 (“สัญญาเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง”)
อาคารที่เช่า	: สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม.23 จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112.00 ตารางเมตร
ค่าเช่า	: ราคาค่าเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญา)
ระยะเวลาการเช่า	: ผู้ให้เช่าตกลงให้ WHART เช่าอาคารจนถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 (“ระยะเวลาการเช่า”) หรือคิดเป็นประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)
สิทธิและหน้าที่ของ WHART	: <ol style="list-style-type: none"> 1. WHART ตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงอาคารที่เช่าหรือกระทำการใดๆ เพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART 2. WHART จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในอาคารที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไข ตัดแปลงส่วนใดๆ ของอาคารที่เช่าอันเป็นการทำให้อาคารที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงอาคารที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าจะมีการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาที่เช่า ซึ่งรวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่า ที่จำเป็นในการประกอบกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) WHART และผู้เช่าพื้นที่โครงการ Solar Rooftop จะแจ้งให้ WHA ทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการติดตั้งดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงส่วนควบจากโครงการ Solar Rooftop ที่ได้รับมอบมาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือ บุคคลใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของผู้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ Solar Rooftop (ถ้ามี)) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่า เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าผู้เช่าพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือ บุคคลใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของผู้เช่าพื้นที่โครงการ Solar Rooftop เป็นเจ้าของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยไม่ถือเป็นส่วนควบของอาคารที่เช่า 3. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ในอาคารที่เช่า ข้างต้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ WHART กระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง WHART ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญา
สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	: <ol style="list-style-type: none"> 1. นับแต่วันที่ทำสัญญานับวันและตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานับวันนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และ/หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานับวันนี้ทุกประการ

	<p>2. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าระหว่างผู้ให้เช่า และผู้เช่าพื้นที่ให้แก่ WHART และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็น รวมทั้งดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตกลงเช่าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว รวมถึงจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับ WHART ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART</p> <p>ในกรณีที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการยกเลิกการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้แก่ WHART ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHART</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ WHART ให้ภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่ WHART และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ WHART ได้</p>
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการเช่าอาคารและการชำระราคา	<p>1. กรณี WHART เห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เช่าทำสัญญา WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า</p> <p>2. กรณีผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้ และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้ WHART เป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประกันตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ WHA ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดย WHART จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART นำอาคารที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่า</p>
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ○ ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าอากรแสตมป์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม รวมถึงค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย

	<p>2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้ให้เช่ามายัง WHART</p> <p>3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p>
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>กรณีต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญา</p> <p>1. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</u></p> <p>1.1 เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว</p> <p>1.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนอาคารที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก ภายในระยะเวลาการเช่า อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้</p> <p>1.3 อาคารที่เช่าถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าอันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าได้</p> <p>1.4 ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่ง WHART เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>2. <u>เหตุผิดนัดโดย WHART</u></p> <p>WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และไม่แก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<p>1. <u>สิทธิของ WHART เมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</u></p> <p>1.1 กรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เป็นผลจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนของ WHART ในครั้งนี้ WHART อาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดย WHART ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา</p> <p>กรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่า รวมถึงเงินหรือหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของ</p>

	<p>ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 - 1.4 ของหัวข้อเหตุผิมนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก WHART ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิมนัดดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>ในกรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่า รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่า ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป และ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับ ความเสียหายจากการผิมนัดสัญญาของผู้ให้เช่านั้นหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิมนัดโดย WHART</p> <p>2.1 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิมนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ผู้ให้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจาก WHART แต่ผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผิมนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิมนัดเกิดจาก WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่ออาคารที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ WHART และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิมนัดเกิดขึ้น</p> <p>2.2 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับ ความเสียหายจากการผิมนัดสัญญาของ WHART นั้นหรือไม่</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกของทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือ WHART</p> <p>4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของอาคารที่เช่าหลังใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าหลังนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะอาคารที่เช่าเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่เหตุผิมนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิมนัด</p> <p>6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิมนัดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ หรือสัญญาอื่นๆ ที่ WHART จะเช่าลงทุนในครั้งนั้น (แล้วแต่กรณี)</p>

	<p>7. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของอาคารที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 1 ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารคงเหลือให้แก่ WHART ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของ WHART ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยจำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนอาคารที่เช่าให้ WHART ตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า 3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว 4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาระดับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า
<p>ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ WHART จะส่งมอบอาคารที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติ พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดกับอาคารที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ WHART จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ WHART ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่ WHART ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี 2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART โดยราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ 3. กรณี WHART ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 และ ข้อ 1.2 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว WHART สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าจนกว่า WHART จะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ 4. ระหว่าง 6 เดือนหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด WHART จะให้ความช่วยเหลือผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง 5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 5.1 สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ หาก WHART ได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ สำหรับระยะเวลาการเช่า

	<p>ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ WHART จะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p> <p>5.2 หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป WHART จะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ WHART ได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น</p> <p>6. WHART จะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่ WHART ได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ให้แก่ผู้ให้เช่า โดย WHART จะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <p>7. กรณี WHART ได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง WHART จะทยอยส่งมอบแก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ WHART ได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART และผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด โดยคู่สัญญาฝ่ายผิดจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับ การเช่าช่วงที่ดิน	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน KPN Land WHART และผู้ให้เช่า เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

(2) ร่างสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

(2.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “ผู้รับจำนอง” หรือ “กองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้จำนอง”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	<ul style="list-style-type: none"> ○ ที่ดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ 134435 เนื้อที่ประมาณ 39-2-72.8 ไร่ ○ อาคารทั้งหมดที่ WHART จะเช่าลงทุน จำนวน 1 อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินโฉนด 134435
หนี้ที่จำนองเป็นประกัน	หนี้ที่เกิดขึ้นแล้ว หรือที่จะเกิดขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 (“สัญญาเช่าทรัพย์สิน”) ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเงินจำนวนใดๆ ที่ต้องคืนตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลง เรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินและการที่ WHART ในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของ WHART ได้เนื่องจากเหตุผิดนัดของผู้จำนองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	WHART ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สินรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้
การบังคับจำนอง	WHART จะใช้สิทธิบังคับจำนองได้ต่อเมื่อผู้จำนองผิดคำมั่นที่จะให้ต่ออายุสัญญาเช่า หรือตกเป็นผู้ผิดนัดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้ WHART ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้

การไถ่ถอน จำนวน	:	เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยผู้จ้าง ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับหรือสิ้นสุดลงตามกำหนด ระยะเวลาการเช่าโดย WHART ไม่ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับหรือสิ้นสุด ลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จ้างไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ ข้างต้น ให้ถือว่าภาวะผูกพันของผู้จ้างภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับหรือสิ้นสุดลง ดังกล่าว และ WHART ตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินที่ผู้จ้างให้แก่ผู้จ้างในวันจดทะเบียน สิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว
--------------------	---	--

(2.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทุกโครงการที่ WHART จะเข้าลงทุน

คู่สัญญา	:	<p><u>ผู้รับสัญญา</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”) <p><u>ผู้ให้สัญญา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
วันที่มีผล บังคับใช้ ของสัญญา	:	มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน
ข้อตกลง เรื่องการถือ ครองหน่วย ทรัสต์	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอด 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน WHA ตกลงเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ ของ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ WHART เฉพาะที่มีกรออก และเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ WHART ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA 2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 1 ข้างต้น WHA ตกลงว่า WHA และ/หรือกลุ่ม บุคคลเดียวกันของ WHA จะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาวะผูกพัน ใดๆ จนทำให้ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่ กำหนดไว้ เว้นแต่ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาวะผูกพันใดๆ ให้กระทำได้ เมื่อมีการแจ้งให้ WHART ทราบ ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงไม่ แข่งขันกับ กิจการของ กองทรัสต์	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. WHA ตกลงว่าหาก WHA และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ WHA มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่น ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคาร คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร จากทรัพย์สินของ WHART WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. WHA ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินของ WHART และ 1.2. ทรัพย์สินของ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า 2. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อ 1 ข้างต้น <ol style="list-style-type: none"> 2.1 WHA สามารถแสดงให้เห็น โดยนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำเป็นของลูกค้าหรือนายหน้าต่อ WHART เพื่อประกอบกรพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของ ลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของ WHART และ WHA ได้ลงนามในหนังสือ แสดงความจำเป็นกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของ ทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของ WHART หรือ

	<p>2.2 WHA ได้เสนอทรัพย์สินของ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และ WHA ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่า ทรัพย์สินของ WHART มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับ WHART จะไม่ถือว่า WHA ผิดสัญญาในข้อนี้</p>
--	---

(2.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการสำหรับ (1) โครงการ DSG HSIL สระบุรี (2) โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และ (3) โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23

คู่สัญญา	:	<p>ผู้รับสัญญา :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”) <p>ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการ DSG HSIL สระบุรี :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAHV”) <p>ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) <p>ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”)
วันที่มีผล บังคับใช้ ของสัญญา	:	มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและเช่าช่วง ตามสัญญาเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สิน ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้
หน้าที่ของ ผู้ให้สัญญา เกี่ยวกับ พื้นที่เช่า โครงการ	:	<p>สำหรับพื้นที่เช่าโครงการ DSG HSIL สระบุรี โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</p> <p>1. สำหรับพื้นที่โครงการ DSG HSIL สระบุรี โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม.23 หากมีพื้นที่ในโครงการดังกล่าวส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในอัตรา 145.00 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโครงการ DSG HSIL สระบุรี ในอัตรา 262.90 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และในอัตรา 155.00 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าอาคารเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p>หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวให้แก่ WHART อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ WHA จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่า โดยมีระยะเวลาเช่าสั้นกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราและจนครบระยะเวลาที่กำหนด หรือในกรณีหากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่า โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่ WHART ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี</p> <p>ทั้งนี้ หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี</p>

	<p>ดังกล่าว อันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าพื้นที่และ WHART โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นไปตามข้อเสนอของ WHA และ WHART ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นนั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไป จนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ดังกล่าว</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารที่ยังไม่มีผู้เช่าข้างต้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี หรือเมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน WHART จะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p> <p><u>สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า A3/2 ของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</u></p> <p>1. สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ซึ่งบริษัท ยูเอ็น โลกีสติกส์ (ประเทศไทย) (“ผู้เช่าปัจจุบัน”) ได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบันและจะครบกำหนดอายุการเช่าในเดือนกรกฎาคม 2562 (“สัญญาเช่าปัจจุบัน”) นั้น กรณีผู้เช่าปัจจุบันไม่ต่ออายุการเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ยังไม่ชำระค่าเช่านั้น ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน ในอัตรา 140.00 บาท/ตร.ม./เดือน จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าปัจจุบันชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562 รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือน และที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p>ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 หากผู้เช่าปัจจุบันต่อสัญญาเช่า หรือ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีวันที่สิ้นสุดการเช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่หลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 140.00 บาท/ตร.ม./เดือน ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ให้แก่ WHART อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าปัจจุบันหรือผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่า โดยมีวันสิ้นสุดสัญญาเช่าก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2562 นั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราและจนครบระยะเวลาที่กำหนด หรือในกรณีหากผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่า โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตรา 140.00 บาท/ตร.ม./เดือน ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่ WHART ต่อไปจนครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2562</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้เช่าปัจจุบันต่อสัญญาเช่า หรือ WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า อันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่าพื้นที่อาคารและ WHART โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของ WHA และ WHART ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นนั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่สัญญาเช่าปัจจุบันตามข้อ 1 ข้างต้น ครบกำหนดอายุการเช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคาร A3/2 ที่ยังไม่มีผู้เช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อต่ออายุการเช่า โดยเมื่อ WHA ในฐานะผู้บริหาร</p>
--	---

	<p>อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราไม่ต่ำกว่า 140.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าปัจจุบันจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 WHART จะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าสัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หรือวันที่ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p> <p><u>สำหรับพื้นที่เช่าส่วนหลังคาโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงว่าหากในช่วงระยะเวลา 25 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา”) พื้นที่หลังคาในโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคาในอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี 2. ในระหว่างระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าสัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA เช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าสัญญารับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา”) 3. เมื่อผู้ให้เช่าสัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของผู้ให้เช่าสัญญาภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่าสัญญาหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA มีสิทธิที่จะโอนสิทธิในการเช่าหลังคาและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA 4. ในช่วงระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราข้างต้นแล้ว ผู้ให้เช่าสัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาส่วนที่ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ WHART อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ WHA จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้เช่าสัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ WHART ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา 5. หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิมนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้เช่าสัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าดังกล่าว 6. ทั้งนี้ หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา (ด้วยเหตุผลอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิมนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และ WHART ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของ WHA ในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าสัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ WHART ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลารับประกันการชำระค่าเช่าหลังคา
--	--

(2.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

คู่สัญญา	: <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้อย่างต่อเนื่อง โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”)
การต่อระยะเวลาการจ้างบริหาร	: กรณี WHART ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ WHART นั้น คู่สัญญาตกลงต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารที่ต่ออายุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ ▪ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
การบริหารจัดการ	: <p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน ในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมทั้งรับผิดชอบและนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือภาษีบำรุงท้องที่ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง)</p> <p>สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทน WHART และผู้ให้เช่าของ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันภัยและผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญา กู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่ WHART กำหนด</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ดีพิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ดีให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของ WHART</p>
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน	: WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับภาระ <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ○ การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ ○ การรักษาความปลอดภัยในโครงการ ○ การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร ○ การว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ

	<ul style="list-style-type: none"> ○ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนที่มีได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้รับผิดชอบ ○ ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตลอดระยะเวลาสัญญาที่ได้ต่ออายุ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี จากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า</p> <p>(ก) รายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนด ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจาก WHART ในแต่ละปี 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 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งนี้ หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจาก WHART ในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า</p>
การขัดแย้งทางผลประโยชน์	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ WHART ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการกรณี</p>
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <p>1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่จะได้ลงนามกันต่อไป สำหรับทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งนี้ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p>

	<p>(ค) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามสัญญา</p> <p>(ง) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของ WHART โดยจงใจหรือโดยทุจริต</p> <p>(จ) ผลการดำเนินงานของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ</p> <p>(ฉ) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</p> <p>3. ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ WHART หรือทรัพย์สินของ WHART อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของ WHART ที่ลงทุนครั้งนี้ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ WHART ดังกล่าวอีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ WHART หรือทรัพย์สินของ WHART และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร หนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช่บังคับกับการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p> <p>ทั้งนี้ กรณี WHAREM ไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าเพราะสาเหตุใด WHA ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่ได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ โดยทรัสต์จะมีสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จนกว่าจะแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่</p>
--	---

(3) สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอเงินกู้ยืมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) กระทำในนามของ WHART (“ผู้กู้”)
วัตถุประสงค์เงินกู้ยืม	:	ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ WHART
วงเงินกู้	:	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ จำนวนไม่เกิน 1,750 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ จำนวนไม่เกิน 1,750 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการชำระคืนเงินกู้ตามวงเงินกู้ที่ 1 วงเงินกู้ที่ 3 : ตัวสัญญาใช้เงินจำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินค้ำมัดจำค่าเช่า และค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุน
อัตราดอกเบี้ย	:	<p>○ อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกิน MLR* – ร้อยละ 1.50</p> <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	:	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก โดยระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 2 ครั้งแรก โดยสามารถเบิกเงินกู้ได้ ณ วันครบกำหนดวงเงินกู้ที่ 1 วงเงินกู้ที่ 3 : รวมไม่เกิน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ โดยระยะเวลาที่ผู้กู้จะเบิกใช้เงินกู้ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้ ซึ่งผู้ให้กู้จะพิจารณาทบทวนระยะเวลาดังกล่าวทุกปี ทั้งนี้ วันครบกำหนดเงินกู้ของวงเงินกู้ระยะสั้นจะต้องไม่เกินวันครบกำหนดอายุเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 2
การชำระคืนเงินกู้	:	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 : ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3 : ชำระคืนในจำนวนเท่ากับเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระจากผู้เช่ารายใหม่ และยอดเงินกู้คงค้างส่วนที่เหลือ ให้ชำระทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในตัวสัญญาใช้เงิน
การชำระดอกเบี้ย	:	รายเดือน
เงื่อนไขการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	:	ไม่เสียค่าธรรมเนียม หากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ย
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก	:	<p>○ ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกิน ร้อยละ 35</p> <p>○ ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน (The Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า</p>
ข้อตกลงอื่น	:	ผู้กู้ตกลงจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังนี้ เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของผู้กู้	<ul style="list-style-type: none"> ○ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้กับสถาบันการเงินอื่น ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ○ ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่ลงทุน เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในขนาดของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ ○ ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีมีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า ○ ผู้กู้ต้องคงผู้กู้ต้องดำรงอันดับความน่าเชื่อถือจากทริสเรทติ้งไม่ต่ำกว่า A/Stable
เงื่อนไขอื่น	: WHA หรือบริษัทในกลุ่ม WHA ต้องทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้

1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จำนวน 4 รายการ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง) รวมทั้งการให้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 อีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 50.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเสทไอเซอร์ จำกัด (“GRAND”) และบริษัท เข้าทีเอส เอเซีย อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ เกินร้อยละ 10.00

เปรียบเทียบมูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA กับมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สินของ WHA	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะ WHART เข้าลงทุน (วันที่ 1 ม.ค. 62) (ล้านบาท)		ราคาประเมินต่ำสุด (ล้านบาท)	มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)
	GRAND	SEAI		
1 โครงการ Central-WHA วังน้อย 63	2,198.00	2,234.00	2,198.00	ไม่เกิน 4,464.50 (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดร้อยละ 7.84)
2 โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23	863.00	835.60	835.60	
3 โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35	735.00	656.30	656.30	
4 โครงการ DSG HSIL สระบุรี	462.00	450.00	450.00	
รวม	4,258.00	4,175.90	4,139.90	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART จะชำระเงินค่าทรัพย์สินให้แก่ WHA ทั้งจำนวนในวันที่ WHA จัดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่า ช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้แก่ WHART ซึ่ง WHART จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบรรลุผลสำเร็จ เช่น WHART ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการลงทุน และเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการให้ทรัพย์สินพร้อมสำหรับการลงทุน เป็นต้น

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

- 2) การกู้ยืมเงินระยะสั้น/ระยะยาวในวงเงินกู้ ไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
- 3) เงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 45.00 ล้านบาท

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง โดยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับกรอบอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่ง WHAREM ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบันแล้ว เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 ของ WHART โดยประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กระแสเงินสดจากดำเนินงานสำหรับชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแก่ WHA ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงนามที่จะจัดทำขึ้นต่อไป ภายหลัง WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

1.1.4 ข้อมูลสินทรัพย์

ข้อมูลสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเข้าทำรายการครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

ก) โครงการ Central-WHA วังน้อย 63

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	เลขที่ 345 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา																						
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<p>1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 96 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา</p> <p>2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการ Central-WHA วังน้อย 63 จำนวน 1 หลัง (แบ่งเป็นอาคารเฟส 1 และเฟส 2) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตารางเมตร โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="507 1115 1449 1417"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เฟส 1</td> <td rowspan="2">บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด</td> <td>57,690.61</td> <td>5 มกราคม 2571</td> </tr> <tr> <td>เฟส 2</td> <td>28,533.00</td> <td>14 ตุลาคม 2569</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>86,223.61</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ถนนทางเข้าโครงการ</td> <td>บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด</td> <td>11.885 ไร่</td> <td>5 มกราคม 2571</td> </tr> </tbody> </table> <p>3) กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central-WHA วังน้อย 63</p>				อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	เฟส 1	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	57,690.61	5 มกราคม 2571	เฟส 2	28,533.00	14 ตุลาคม 2569	รวม		86,223.61		ถนนทางเข้าโครงการ	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	11.885 ไร่	5 มกราคม 2571
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																					
เฟส 1	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	57,690.61	5 มกราคม 2571																					
เฟส 2		28,533.00	14 ตุลาคม 2569																					
รวม		86,223.61																						
ถนนทางเข้าโครงการ	บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	11.885 ไร่	5 มกราคม 2571																					
สถานะของสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้าแบ่งออกเป็นอาคารเฟส 1 และอาคารเฟส 2 ซึ่งภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้า สำนักงาน ห้องขนส่ง และห้องเครื่อง พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารเฟส 1 และเฟส 2 ประมาณ 4 ปี และ 2 ปี ตามลำดับ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 32.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ และถนนเลียบบดลองชลประทาน ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 20.00 เมตร (รวมเขตคลองชลประทาน) สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ 																						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีเขียว” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทชนบทและเกษตรกรรม” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 6 สายบางปะอิน – นครราชสีมา หรือทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข M6 ปัจจุบันลงนามสัญญาก่อสร้างครบถ้วนแล้ว โดยมีความก้าวหน้าของงานก่อสร้างโยธาแล้วประมาณร้อยละ 24 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2563
กรรมสิทธิ์	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ Central WHA Alliance
ภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ที่ดิน 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30434, 45496 และ 45497) ติดจำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) *

หมายเหตุ * ภาระผูกพันดังกล่าวจะถูกปลดจำนองก่อนการเข้าลงทุนของ WHART โดยถือเป็นหนึ่งในเงื่อนไขของการเข้าลงทุนในครั้งนี้

รูปภาพที่ 1 อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63



ข) โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23

ที่ตั้งสินทรัพย์	เลขที่ 333, 333/1, 333/2, 333/3, 333/4, 333/5, 333/6, 333/7 และ 333/8 หมู่ที่ 3 ซอยเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	1) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21946) และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943 และ 21944) เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 43 ไร่ 3 งาน มี

	<p>กำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562)</p> <p>2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 จำนวน 2 หลัง (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 1 หลัง (ประกอบด้วย 3 คูหา) และอาคาร B จำนวน 1 หลัง) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 39,607.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 26,112.00 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) 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>A1/1, A1/2, A1/3 (ส่วน A)</td> <td rowspan="2">บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>8,417.00</td> <td>31 มีนาคม 2567</td> </tr> <tr> <td>A1/1, A1/2, A1/3 (ส่วน B)</td> <td>7,441.00</td> <td>31 มีนาคม 2567</td> </tr> <tr> <td>A2/2, A3/1</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>8,941.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>A3/2</td> <td>บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>4,905.00</td> <td>15 กรกฎาคม 2562 ¹</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>บริษัท ชินันท์ ลิฟวิ่ง จำกัด</td> <td>9,903.00</td> <td>30 มิถุนายน 2565</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>39,607.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rack</td> <td>บริษัท ชินันท์ ลิฟวิ่ง จำกัด</td> <td>7,362 อัน</td> <td>30 มิถุนายน 2565</td> </tr> <tr> <td>หลังคา</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>26,112.00</td> <td>- ²</td> </tr> </tbody> </table>			อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A1/1, A1/2, A1/3 (ส่วน A)	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด	8,417.00	31 มีนาคม 2567	A1/1, A1/2, A1/3 (ส่วน B)	7,441.00	31 มีนาคม 2567	A2/2, A3/1	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,941.00	-	A3/2	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,905.00	15 กรกฎาคม 2562 ¹	B	บริษัท ชินันท์ ลิฟวิ่ง จำกัด	9,903.00	30 มิถุนายน 2565	รวม		39,607.00		Rack	บริษัท ชินันท์ ลิฟวิ่ง จำกัด	7,362 อัน	30 มิถุนายน 2565	หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	26,112.00	- ²
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																																			
A1/1, A1/2, A1/3 (ส่วน A)	บริษัท เอ็กซ์พีโอ โลจิสติกส์ เวลด์ไวต์ (ประเทศไทย) จำกัด	8,417.00	31 มีนาคม 2567																																			
A1/1, A1/2, A1/3 (ส่วน B)		7,441.00	31 มีนาคม 2567																																			
A2/2, A3/1	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	8,941.00	-																																			
A3/2	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,905.00	15 กรกฎาคม 2562 ¹																																			
B	บริษัท ชินันท์ ลิฟวิ่ง จำกัด	9,903.00	30 มิถุนายน 2565																																			
รวม		39,607.00																																				
Rack	บริษัท ชินันท์ ลิฟวิ่ง จำกัด	7,362 อัน	30 มิถุนายน 2565																																			
หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	26,112.00	- ²																																			
	<p>หมายเหตุ - WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป</p> <p>¹ กรณีภายหลังครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 ผู้เช่าอาคาร A3/2 ไม่เช่าอาคารดังกล่าวต่อ หรืออยู่ระหว่างเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุสัญญาเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ WHA KPN Alliance จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป</p> <p>² WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับหลังคาที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA และ WHA KPN Alliance เว้นแต่ในระยะเวลา 25 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี นอกจากนี้ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ WHA KPN Alliance และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าที่ WHA และ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนที่สูงกว่า</p>																																					

	3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23
สถานะของ สินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้า สำนักงาน ห้องขนส่ง และห้องเครื่อง พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคาร A และอาคาร B ประมาณ 2 ปี และ 1 ปี ตามลำดับ ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 80.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนสายรอง ได้แก่ ซอยเสาชงกลาง-จรเข้ใหญ่ ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6.00 เมตรรวมไหล่ทาง เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนภายในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8.00 เมตร เป็นทางส่วนบุคคล ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ได้แก่ WHA KPN Alliance ซึ่งไม่มีปัญหาด้านทางเข้า-ออก เนื่องจากเป็นผู้ทรงสิทธิการเข้าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943, และ 21944) กำหนด 30 ปี ลงวันที่ 3 มกราคม 2558 ทั้งนี้ WHA KPN Alliance จะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินที่เช่าจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในทางเข้าออกเพื่อให้ WHART สามารถใช้ประโยชน์ในทางเข้าออกดังกล่าวได้ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA KPN Alliance ต่อไป ■ โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 77.43 และพื้นที่หลังคาว่างไม่มีผู้เช่า
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา-ท่าจีน เชื่อมต่อถนนพระราม 2 ถึงถนนเทพารักษ์ สมุทรปราการ และโครงการก่อสร้างถนนสายร่วมพัฒนา - ทล.34 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ ปี 2562
กรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทีโอปิว บิสซิเนส จำกัด ■ สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHA KPN Alliance
ภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตัดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ■ ตัดสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943, และ 21946) กำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท ทีโอปิว บิสซิเนส จำกัด (เจ้าของที่ดิน) กับบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้เช่า) โดยมีอายุสัญญาคงเหลือ ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) ประมาณ 25 ปี ■ ตัดสัญญาเช่าช่วงที่ดินรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21943, และ 21946) กำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ WHA KPN Alliance (ผู้เช่าช่วง) โดย

	<p>มีอายุสัญญาคงเหลือ ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) ประมาณ 25 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ติดสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21944) กำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้เช่า) โดยมีอายุสัญญาคงเหลือ ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) ประมาณ 25 ปี ▪ ติดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 21944) กำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ WHA KPN Alliance (ผู้เช่าช่วง) โดยมีอายุสัญญาคงเหลือ ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) ประมาณ 25 ปี
--	---

รูปภาพที่ 2 อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23



ค) โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	เลขที่ 8/5, 8/6, 8/7 หมู่ที่ 3 ถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร																
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<p>1) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 134435) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART ลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี</p> <p>2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #e91e63; color: white;"> <th style="width: 25%;">อาคาร</th> <th style="width: 40%;">ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th style="width: 15%;">พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th style="width: 20%;">วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด</td> <td>14,084.00</td> <td>30 กันยายน 2568</td> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="2">รวม</td> <td>14,084.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ลานจอดรถ</td> <td>บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด</td> <td>4,858.00</td> <td>30 กันยายน 2568</td> </tr> </tbody> </table>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด	14,084.00	30 กันยายน 2568	รวม		14,084.00		ลานจอดรถ	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด	4,858.00	30 กันยายน 2568
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า															
A	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด	14,084.00	30 กันยายน 2568															
รวม		14,084.00																
ลานจอดรถ	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด	4,858.00	30 กันยายน 2568															

		Rack	2,484 อัน	30 กันยายน 2568
		หลังคา	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	- ¹
		<p>หมายเหตุ - ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนมีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป</p> <p>¹ 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/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าที่ WHA ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ WHART (ถ้ามี)</p> <p>3) กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35</p>		
สถานะของ สินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่ห้องเย็น สำนักงาน ห้องขนส่ง และห้องเครื่อง พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคาร 3 ปี ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสายธนบุรี-ปากท่อ (ทล.35) ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 40.00 เมตรรวม เขตทางกว้างประมาณ 70.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนภายในโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 กว้างประมาณ 7.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 20.00 เมตร ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ WHA ซึ่งไม่มีปัญหาด้านทางเข้า-ออก เนื่องจากเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดียวกันกับทรัพย์สิน ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการให้ WHART เป็นผู้รับผลประโยชน์ในภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินสู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART สามารถใช้ประโยชน์ในทางเข้าออกดังกล่าวได้ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ■ โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 100.00 และพื้นที่หลังคายังไม่มีผู้เช่า 		
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีชมพู”* ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทชุมชน” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา-ท่าจีน เชื่อมต่อถนนพระราม 2 ถึงถนนเทพารักษ์ สมุทรปราการ		
กรรมสิทธิ์	:	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHA		
ภาระผูกพัน	:	ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น		

หมายเหตุ * โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ได้ขออนุญาตก่อสร้างในปี 2557 ซึ่งไปขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าว ระบุว่าสินทรัพย์ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า”

รูปภาพที่ 3 อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35



ง) โครงการ DSG HSIL สระบุรี

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	เลขที่ 39 ซอย S6 หมู่ที่ 1 ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ถนนหนองปลากระดี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี																
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<p>1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36360) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 15 ไร่</p> <p>2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ DSG HSIL สระบุรี จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620.00 ตารางเมตร และพื้นที่ลานจอดรถประมาณ 8,964.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="502 1500 1444 1803"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เพลส 1</td> <td>บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>16,620.00</td> <td>28 ธันวาคม 2570</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>16,620.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ลานจอดรถ</td> <td>บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>8,964.00</td> <td>28 ธันวาคม 2570</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ - ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณี WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะ</p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	เพลส 1	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	16,620.00	28 ธันวาคม 2570	รวม		16,620.00		ลานจอดรถ	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	8,964.00	28 ธันวาคม 2570
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า															
เพลส 1	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	16,620.00	28 ธันวาคม 2570															
รวม		16,620.00																
ลานจอดรถ	บริษัท ดีเอสจี อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	8,964.00	28 ธันวาคม 2570															

	<p>มีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป</p> <p>3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DSG HSIL สระบุรี</p>
สถานะของ สินทรัพย์	<p>■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน โถงโรงงาน ห้องควบคุมระบบต่างๆ และห้องน้ำ พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคาร ประมาณ 13 ปี</p> <p>■ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (ด้านทิศเหนือ) ได้แก่ ซอย S6 ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นถนนโครงการภายใต้การจัดสรร ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (ด้านทิศตะวันตก) ได้แก่ ถนนหลักโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 16.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 44.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นถนนโครงการภายใต้การจัดสรร</p> <p>■ โครงการ DSG HSIL สระบุรี ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00</p>
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	<p>ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาของรัฐ ได้แก่ ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หมายเลข 6 สายบางปะอิน-นครราชสีมา หรือทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข M6 ซึ่งปัจจุบันลงนามสัญญาก่อสร้างครบถ้วนแล้ว และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างงานโยธา โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2563</p>
กรรมสิทธิ์	<p>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHAVH</p>
ภาระผูกพัน	<p>ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น</p>

รูปภาพที่ 4 อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ DSG HSIL สระบุรี





1.2 ความสมเหตุสมผลผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อเนื่องไปในอนาคต เนื่องจากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ จะเอื้อให้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด โดยทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีอัตราการเข้าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) และอายุสัญญาคงเหลือเฉลี่ยอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ WHA ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า (ไม่รวมโครงการ Central-WHA วงน้อย 63 ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเต็มพื้นที่แล้ว) ให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าหลังคาของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 และโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทันทีภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครึ่งนี้ รวมถึงช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของ WHART ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่ WHART มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้น โดยประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในปีแรกภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA สามารถเทียบเคียงได้กับประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสก่อนการลงทุน

สำหรับการแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะการลงทุนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ ซึ่งอาจช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง (รวมถึงทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะลงทุนครั้งนี้) ขณะที่อัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะลงทุนครั้งนี้เหมือนกับสัญญาแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กรณีมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงดังกล่าวจะช่วยให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ได้ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้ WHART ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวมีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ)

1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ (การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA)

ข้อดีของการทำรายการ

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัสต์ดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 4 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 94.29 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) อีกทั้ง WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า (ไม่รวมโครงการ Central-WHA วงน้อย 63 ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเต็มพื้นที่แล้ว) ให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าหลังคาของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 และโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน โดย WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สิน และหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA สามารถใช้สิทธิเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยการใช้สิทธิเช่าหลังคานั้น จะต้องมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว นอกจากนี้สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ซึ่งสัญญาเช่าปัจจุบันจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 นั้น หากผู้เช่าปัจจุบันไม่ต่ออายุการเช่า หรืออยู่ระหว่างเจรจา WHA และ WHA KPN Alliance ตกลงจะชำระค่าเช่าให้ WHART จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าปัจจุบันชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งการชำระค่าเช่าแทนข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาตกลงกระทำการ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ สินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 7.51 ปี นับจากวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และระยะเวลาในการต่ออายุการเช่า) และมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสาคร จังหวัดอยุธยา และจังหวัดสระบุรี (ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี) นั้น เป็นอาคารคลังสินค้าที่มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่และจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และ/หรือท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง อันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยข้อมูลตลาดคลังสินค้าให้เข้าโดยทั่วไป ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจากงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าให้เข้าที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ระบุว่าตลาดคลังสินค้าให้เข้าบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีแนวโน้มการเติบโตค่อนข้างดี โดยเฉพาะตลาดคลังสินค้าให้เข้าบริเวณด้านเหนือของกรุงเทพฯ เนื่องจากทำเลจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และสระบุรี ตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพฯ และยังเป็นทำเลที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเป็นทำเลที่เหมาะสมในการเป็นแหล่งกระจายสินค้าหลักผ่านถนนพหลโยธิน อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันที่ยังคงมีอัตราการเช่าต่ำเนื่องจากคลังสินค้าให้เข้าบริเวณดังกล่าวได้รับผลกระทบอย่างหนักจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เข้า จำแนกตามจังหวัด ในปี 2560

จังหวัด	ปี 2560		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	1,528,960	1,411,663	92.3
ชลบุรี	967,706	677,149	70.0
ฉะเชิงเทรา	400,254	266,842	66.7
พระนครศรีอยุธยา	427,922	336,024	78.5
กรุงเทพฯ	403,248	401,166	99.5
ระยอง	211,166	127,971	60.6
ปทุมธานี	130,340	129,440	99.3
สระบุรี	42,907	23,181	54.0
สมุทรสาคร	33,516	32,376	96.6
ขอนแก่น	139,902	130,242	93.1
ลำพูน	97,860	91,980	94.0
รวม	4,383,781	3,628,034	82.8

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี โดยอาคารคลังสินค้า 4 ใน 5 อาคาร มีอายุอาคารเพียง 1.5 - 3.3 ปี นอกจากนี้ภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง ระบบระบายอากาศ และเส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน รวมทั้งระบบควบคุมอุณหภูมิสำหรับโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ซึ่งเป็นคลังสินค้าแบบห้องเย็น นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น เขตประกอบการอุตสาหกรรม สนามบิน สถาบันการศึกษา ทางหลวงแผ่นดิน ทางด่วน โรงพยาบาล โรงไฟฟ้า ตลาด เป็นต้น

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จะส่งผลให้ WHART จะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น รวมถึงเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โดยเฉพาะโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ซึ่งเป็นโครงการในทำเลที่ตั้งใหม่ สนับสนุนให้ WHART ลดการระจุกตัวและเพิ่มการกระจายความเสี่ยง ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคตอย่างต่อเนื่องไปในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2. เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของ WHART เพื่อสร้างความน่าสนใจของ WHART ต่อนักลงทุน

ภายหลังจากการลงทุน WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดยมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 28,053.44 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561) เป็นประมาณ 32,517.94 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 314.38 ล้านบาทต่อปี (จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต) จากสินทรัพย์เดิมที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณปีละ 1,337.90 ล้านบาท อ้างอิงจากข้อมูลรายได้ค่าเช่าและบริการ 4 ไตรมาสล่าสุด (ไตรมาส 2 ปี 2560 – ไตรมาส 1 ปี 2561) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของ WHART จากการการลงทุนในครั้งนี้ อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต

3. ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรกภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่สามารถเทียบเคียงได้กับประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมในปัจจุบัน

จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 (วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีคือ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด พบว่า ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับอัตราค่าเช่าประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยในปีแรกที่ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนก่อนเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งใหม่ที่อัตราร้อยละ 0.79 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ดังนี้

สรุปงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

(หน่วย: ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม
1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		
รายได้	2,035.34	2,350.07
ค่าใช้จ่าย*	301.48	341.26
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	253.61	306.03
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	1,480.25	1,702.78
บวกกลับ: ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด	126.10	128.08
หักออก: การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(2.70)	(2.70)

(หน่วย: ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม
1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562		
บวกกลับ: ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	38.14	51.89
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน	1,641.79	1,880.05
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ ตอบแทนและเงินลงทุน**	1,559.70	1,786.05
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	1,963.98	2,249.00***
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.79	0.79

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจำหน่าย

** ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่อัตราไม่เกินร้อยละ 95.00 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมา
จ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วย
รายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่า
เช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็น
เงินสด และกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่า
ประจำปี (ถ้ามี) รวมถึงการชำระคืนเงินต้นและเงินกู้ยืม และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

*** จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่ม
จำนวน 4,429 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.10 บาท ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขาย
และราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติข้างต้น
ในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้ง
ประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART

การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ โครงการทั้งหมดเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ได้ก่อสร้างแล้ว
เสร็จและมีอัตราเช่าพื้นที่อาคารปัจจุบันเฉลี่ยของ 4 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ร้อยละ 94.29 (ไม่
รวมพื้นที่เช่าหลังคา) อีกทั้ง WHA และ/หรือเจ้าของสินทรัพย์ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและ
สำนักงาน ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าหลังคาของโครงการ WHA-KPN
บางนา-ตราด กม. 23 และโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นั้น สอดคล้องกับ
นโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งกำหนดที่จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ ในทรัพย์สิน
ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้

5. ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 10 ปี รวมถึงเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง
(รวมถึงทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนครั้งนี้) ดังนั้น การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ต่อไปใน
อนาคต จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ต่อเนื่องและมี

ประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ อีกทั้ง การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียวในการทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดอาจมีความใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย เนื่องจากเกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ อันเกิดจากจำนวนทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นโดยที่ทรัพย์สินดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน (ข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏในข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1. เพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน

WHART จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 39.87 ของมูลค่าเข้าลงทุนสูงสุด โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินสำหรับวงเงินกู้ที่ 1 ไม่เกิน 1 ปี และวงเงินกู้ที่ 2 เพื่อชำระเงินกู้ยืมวงเงินที่ 1 อีกไม่เกิน 1 ปี รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2 ปี เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วน ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อนำเงินกู้ดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นต่อไปได้

2. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม ที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

ตามที่ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Offering) และจะจัดสรรเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย (กรณีได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น) และส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่บุคคลทั่วไป (Public Offering) จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือไม่ก็ได้

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทุกราย ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนของ WHART ในครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) เนื่องจากเป็นการจัดสรรตามสัดส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ดังนี้

ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) จากการเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) (ร้อยละ)
กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม	6.61
กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน	13.22

ทั้งนี้ ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งในกรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)

3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้

กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น

- การไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่ง WHA และ/หรือเจ้าของสินทรัพย์ ตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าแทน เป็นระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ซึ่งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน (เฉพาะอาคารคลังสินค้า) มีสัดส่วนร้อยละ 5.71 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้า A3/2 ในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ที่ WHA และ/หรือเจ้าของสินทรัพย์ ตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART ภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง (วันที่ 15 กรกฎาคม 2562) จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่ออายุการเช่าและชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งพื้นที่ของอาคารดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.03 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้
- ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าคลังสินค้าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่ามีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ย 7.51 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และระยะเวลาในการต่ออายุการเช่า)

- เนื่องจากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยสูงกว่าอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยของทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับประมาณร้อยละ 8.00 – 10.00 ทุก 3 ปี ตลอดอายุสัญญา อาจส่งผลให้ WHART มีความเสี่ยงในกรณีผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง จนส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของ WHART ลดลง
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินในอนาคต เพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินที่อาจมีความทรุดโทรมตามอายุการใช้งานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีสัดส่วนของพื้นที่เช่าอาคารประเภท Built-to-Suit ประมาณร้อยละ 81.02 ต่อพื้นที่เช่าอาคารที่ WHART จะเข้าลงทุนทั้งหมด

ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น เกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ เป็นต้น โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้

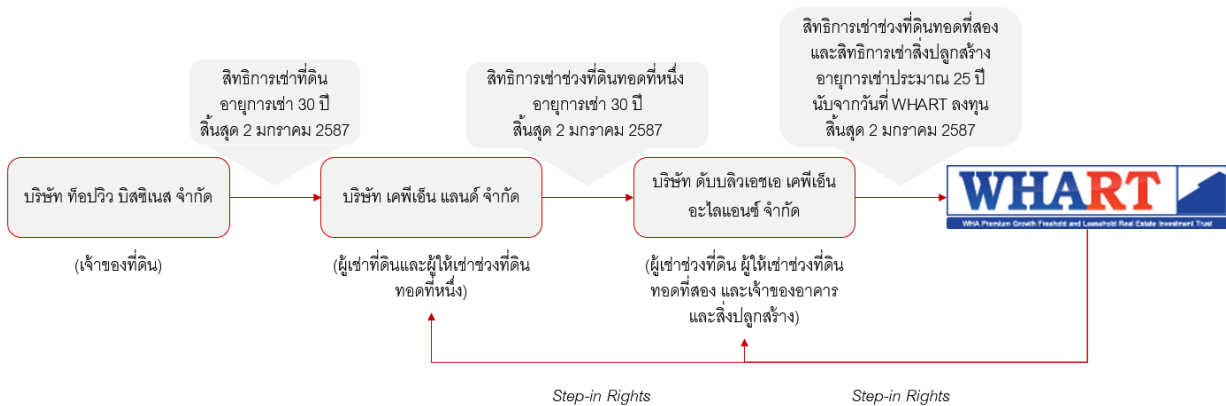
4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการเช่าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35

กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 อีก 30 ปี หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าส่วนแรกได้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม จะส่งผลกระทบต่อ WHART สูญเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตตามเป้าหมายที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก WHA ตกผลจะนำที่ดินบนโฉนดเลขที่ 134435 เนื้อที่ประมาณ 39-2-72.8 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เช่าของโครงการดังกล่าว มาจำหน่ายเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของ WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART (รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและร่างสัญญาจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้) โดยมีวงเงินจำหน่ายไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 วันที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือวงเงินจำหน่ายตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกรณีที่ WHA ผิดสัญญาในการให้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว WHA จะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัดส่วนของมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดของระยะเวลาเช่าส่วนแรกและระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุที่เหลือต่อมูลค่าคิดลดกระแสเงินสดของระยะเวลาเช่าทั้งหมด และกรณี WHA ใจฝืนหรือใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา WHA ตกผลขาดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าที่กำหนด ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิต่ออายุการเช่าแล้ว) นอกจากนี้ WHART สามารถดำเนินการใช้สิทธิใดๆ ตามกระบวนการและขั้นตอนทางศาลเพื่อบังคับจำหน่ายทรัพย์สินเช่าเพื่อชำระความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดย WHART จะมีบุริมสิทธิเหนือเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดของทรัพย์สินที่จำหน่าย โดยหากจำนวนเงินสุทธิที่ได้จากการขายดังกล่าวน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว WHA ยังคงรับผิดชอบใช้เงินเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อ WHART จนครบถ้วน ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาจำหน่ายดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อ WHART จากการไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ได้ในระดับหนึ่ง

5. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง

สำหรับโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ซึ่ง WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ โดยสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ซึ่งการที่ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวส่งผลให้ WHART มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของ WHART นอกจากนี้ การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินทอดที่สอง นอกจากจะมีความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองดังกล่าว จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแล้ว WHART ยังมีความเสี่ยงในลักษณะเดียวต่อสิทธิการเช่าที่ดินหลักและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เพิ่มเติมอีกด้วย อย่างไรก็ตาม WHART อยู่ระหว่างเจรจากับบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“ผู้เช่าที่ดินหลัก”) และ WHA KPN Alliance (“ผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง”) เพื่อที่จะได้รับสิทธิการเช่าสวมสิทธิเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่าที่ดินหลัก กรณีผู้เช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผิดสัญญากับผู้เช่าที่ดินหลัก หรือเช่าสวมสิทธิเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน กรณีผู้เช่าช่วงหลักผิดสัญญากับเจ้าของที่ดิน รวมถึง WHART มีนโยบายการเข้าลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ WHART ต้องจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงระงับการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่ WHART หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิ WHART สามารถเข้าแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเช่าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น โดยหาก WHART สามารถเจรจากับเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าที่ดินหลัก และผู้เช่าช่วงทอดที่หนึ่ง เพื่อให้มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงตามนโยบายดังกล่าวได้ จะเป็นการช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART ได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม WHART อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มเติมหากต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาหรือเช่าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (แล้วแต่กรณี) เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ การลงทุนในสิทธิการเช่า และการลงทุนในสิทธิการเช่าทอดที่หนึ่ง

โครงสร้างการเข้าลงทุนในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23



6. เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน (ปัจจุบัน WHART ได้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART) รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้งการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ปรากฏในข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

7. ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ อันได้แก่

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัท ตน ให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หรือหากมีประเด็นกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารรถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

นอกจากนี้ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิวด บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิวด บิสซิเนส จำกัดตามสัญญาเช่าหลัก) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิวด บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ เป็นต้น

1.2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

(1) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของ WHA ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของ WHA

เนื่องจากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นทรัพย์สินของ WHA ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 10 ปี ส่งผลให้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยมีโครงสร้างและพื้นอาคารที่แข็งแกร่งทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจของ WHA อีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เนื่องจากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง อยู่บนพื้นที่และจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง อันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของ WHA ที่มุ่งเน้นในทำเลที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ ดังนั้น ด้วยข้อได้เปรียบของประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจของกลุ่ม WHA ประกอบกับศักยภาพของทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้น อาจทำให้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART มีความประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีศักยภาพและโอกาสที่จะสร้างรายได้แก่ WHART มากกว่าเมื่อเทียบกับกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่อาจมีทำเลด้อยกว่าหรืออาจมีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าคลังสินค้าที่น้อยกว่า

2. ความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ 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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(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 จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ต่อไปในอนาคต จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต เพื่อช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่นมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนครั้งนี้

2. ความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

ปัจจุบัน WHA ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมด ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ WHA ถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 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 ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(3) การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

ข้อดีของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุน

ปัจจุบัน WHART มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของกลุ่ม WHA เพื่อเพิ่มแหล่งรายได้และส่งผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาอย่างต่อเนื่อง โดยสำหรับการเข้าลงทุนแต่ละครั้ง WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ที่มีกรออกและเสนอขายในการเพิ่มทุน เป็นตลอดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนภายนอก และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่รายหนึ่งของ WHART และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

2. การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความชัดเจน

ภายหลังจากจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิม (Right Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Offering) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA โดยเมื่อรวมกับการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นจะต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA จะช่วยสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

ข้อดีของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วยในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

(4) การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. ข้อเสนองินกู้ยืมของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น

เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนองินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน คล้ายคลึงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 3 ของ WHART ที่ผ่านมา อีกทั้ง มีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART และไม่ต้องนำทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นหลักประกันในการกู้ยืม (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ)

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาข้อเสนองินกู้ยืมของสถาบันการเงินที่เป็นเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ของ WHART โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนองินกู้ยืมดังกล่าวกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะในแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของแต่ละกองทรัสต์ อันประกอบด้วยการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ WHART ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม (“HREIT”) และทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนองินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ HREIT ³	เงินกู้ยืมของ AIMIRT ⁴ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก
สถาบันการเงินผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารไทยพาณิชย์	ธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 1,750.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 1,750.00 ล้านบาท สำหรับชำระคืนวงเงินกู้ที่ 1 (Refinance) วงเงินกู้ที่ 3: ไม่เกิน 30.00 ล้านบาท สำหรับการจ่ายคืนเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 3,300.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 511.00 ล้านบาท สำหรับชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHAPF (Refinance) วงเงินกู้ที่ 3: ไม่เกิน 250.00 ล้านบาท สำหรับการจ่ายคืนเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุน	ไม่เกิน 600 ล้านบาท	ไม่เกิน 665.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ HREIT ³	เงินกู้ยืมของ AIMIRT ⁴ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก
		เพิ่มเติมและของทรัพย์สินของ WHAPF		
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2: ไม่เกิน 1 ปี (อายุรวมไม่เกิน 2 ปี) วงเงินกู้ที่ 3: ไม่เกิน 180 วัน	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2: ไม่เกิน 5 ปี วงเงินกู้ที่ 3: ไม่เกิน 180 วัน	5 ปี	5 ปี
การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2: ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด) วงเงินกู้ที่ 3: ชำระบางส่วนเมื่อได้รับเงินค้ำมัดจำจากผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนที่เท่ากัน และชำระจำนวนที่เหลือเมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2: ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด) วงเงินกู้ที่ 3: ชำระบางส่วนเมื่อได้รับเงินค้ำมัดจำจากผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนที่เท่ากัน และชำระจำนวนที่เหลือเมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้	ชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้)	ชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
จำนวนเงินที่คาดว่าจะกู้ยืม	1,750.00 ล้านบาท	3,811.00 ล้านบาท	600 ล้านบาท	665 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	MLR โดยในปีที่ 1 จะไม่เกิน MLR – ร้อยละ 2.00 และตลอดอายุสัญญาจะไม่เกิน MLR	MLR โดยในปีที่ 1 จะไม่เกิน MLR – 2.00 และตลอดอายุสัญญาจะไม่เกิน MLR – 1.25
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมตามประมาณการบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไร	52.42 ล้านบาท	143.36 ล้านบาท	24.54 ล้านบาท	27.93 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)	ร้อยละ 3.00	ร้อยละ 3.76	ร้อยละ 4.09	ร้อยละ 4.20
หลักประกันเงินกู้ยืม	ไม่มี	- ที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยเป็นจำนวนอันดับที่ 1 - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดินของทรัพย์สินที่จะลงทุน	- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุน ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับ	- จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่ายอดเงินกู้ - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ HREIT ³	เงินกู้ยืมของ AIMIRT ⁴ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก
		<ul style="list-style-type: none"> - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะมีภายหน้า - หลักประกันอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> ผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี - หลักประกันอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี - หลักประกันอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> ○ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือผูกพันทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ○ ก่อภาระผูกพันอื่นหรือทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน ○ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) - ผู้กู้ต้องดำรงอันดับความน่าเชื่อถือจากทริสเรทติ้งไม่ต่ำกว่า A/Stable 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> ○ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือผูกพันทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ○ ก่อภาระผูกพันอื่นหรือทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน ○ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น - ผู้กู้จะให้ HEMARAJ หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	ไม่ระบุ

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ HREIT ³	เงินกู้ยืมของ AIMIRT ⁴ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	- ค่ารงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35 - ค่ารงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า	- ค่ารงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35 - ค่ารงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า	- ค่ารงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้นไม่เกิน 1.0 เท่า - ค่ารงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า	- ค่ารงอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกิน ร้อยละ 35 - ค่ารงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า

- หมายเหตุ
- ข้อเสนอเงินกู้ยืมของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
 - ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ลงวันที่ 15 กันยายน 2560
 - ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ HREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ HREIT ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2560
 - ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ AIMIRT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ลงวันที่ 11 กันยายน 2560

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ของ WHART จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขหลักที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate) ของเงินกู้ยืมแต่ละฉบับ ซึ่งคำนวณมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหารด้วยจำนวนเงินที่คาดว่าจะกู้ยืมตามทีระบุในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่แสดงในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกต่อประชาชนหรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ได้รวมผลกระทบของส่วนต่างจากอัตราดอกเบี้ย MLR (Interest rate spread) ที่อาจจะไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญาของเงินกู้ และค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ (Front end fee) ไว้แล้ว ทั้งนี้จากการคำนวณดังกล่าวพบว่า ข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 3.00 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินกู้ยืมของ WHART ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น เท่ากับร้อยละ 3.76 – 4.20 ดังนั้น จะเห็นว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเงินกู้ยืมของ WHART ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

อย่างไรก็ดี เงินกู้ยืมทั้งหมดนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR ของสถาบันการเงินที่กำหนดในเงื่อนไขของแต่ละเงินกู้ยืม ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ย MLR ที่นำมาคำนวณค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยมีจำนวนที่ต่างกัน จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นต่างกันไปด้วย ถึงแม้จะมีเงื่อนไขของกรกัยืมที่เหมือนกันก็ตาม ทั้งนี้ ความ

แตกต่างของอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ใช้ในการคำนวณในประมาณการเกิดขึ้นได้จากความแตกต่างของช่วงเวลาที่ใช้ในการอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เนื่องจากเงินกู้ยืมที่นำมาเปรียบเทียบเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ต่างกัน ซึ่งนับตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ย MLR มีแนวโน้มที่ลดลง (โดยวันที่ของรายงานผู้สอบบัญชีสำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของกองทรัสต์ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเปรียบเทียบ ได้ถูกระบุไว้ในตารางข้างต้น) รวมถึงความแตกต่างของสถาบันการเงินที่ใช้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินอาจมีอัตราดอกเบี้ย MLR ที่แตกต่างกันแม้จะอยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน โดยเงื่อนไขของข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และเงื่อนไขของเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นั้นอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยจากของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งได้แก่ (1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (3) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ (4) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ขณะที่เงื่อนไขของข้อเสนอเงินกู้ยืมของ HREIT อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ของผู้ให้กู้คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ AIMIRT อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยจากของธนาคารพาณิชย์ 5 แห่งได้แก่ (1) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (2) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (3) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ (4) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (5) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

เมื่อพิจารณาเงื่อนไขอื่นๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืม อันได้แก่ การชำระเงินต้น พบว่า ข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีการชำระเงินต้นแบบชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ และสามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม ซึ่งเหมือนกับเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ WHART และเงินกู้ยืมของ HREIT ขณะที่เงินกู้ยืมของ AIMIRT มีเงื่อนไขที่ต้องชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ส่งผลให้กองทรัสต์ดังกล่าวอาจขาดความคล่องตัวในการบริหารสภาพคล่องและการทยอยชำระเงินกู้ยืม

สำหรับการเปรียบเทียบอายุสัญญาเงินกู้ พบว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีระยะเวลาของวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ 2 ปี (ระยะเวลารวมหากเบิกใช้วงเงินกู้ที่ 2 เพื่อชำระคืนวงเงินกู้ที่ 1) ซึ่งแตกต่างจากเงินกู้ยืมของ WHART ครั้งที่ 3 เงินกู้ยืมของ HREIT และเงินกู้ยืมของ AIMIRT ซึ่งเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจะมีข้อดีบางประการ เนื่องจากการดำเนินการขอเงินกู้ยืมใหม่เมื่อสัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดอายุนั้น อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเงินกู้ปัจจุบัน ดังนั้นสัญญาเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจึงมีความแน่นอนของค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตที่มากกว่า อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินในระยะเวลาที่สั้นลง เป็นการช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ โดยจากการที่ WHART ได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ และได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1 ไปเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 นั้น เป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของ WHART อีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ WHART ไม่ต้องนำทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นหลักประกันในการกู้ยืม ซึ่ง WHART จะมีทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันมากขึ้น สามารถนำไปเป็นหลักประกันในการจัดหาเงินทุนเพื่อลงทุนได้ อันเป็นการเพิ่มทางเลือกสำหรับการกำหนดสัดส่วนการกู้ยืมและการเพิ่มทุนในการลงทุนของ WHART ในอนาคตได้

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ของ WHART มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปไม่ด้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบันและเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน

2. ความราบรื่นและรวดเร็วในการเจรจาข้อตกลงในการกู้ยืม

เนื่องในช่วงที่ผ่านมา WHART ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมก่อนหน้านี้ ดังนั้น การเจรจาขอกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีประสบการณ์ในการติดต่อเพื่อกู้ยืมเงินมาก่อนหน้านี้แล้ว อาจทำให้การเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของ WHART ในครั้งนี้ มีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นที่ 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 เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้น

กรณี WHART มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วน สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ WHART เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 2,247.10 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

(1) ความเป็นธรรมของราคากรณีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

WHART มีความประสงค์จะเข้าซื้อทรัพย์สินจาก WHA จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Central WHA Mega Logistics Center ฝั่งน้อย 63 (2) โครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 (3) โครงการ WHA Mega Logistics พระราม 2 กม. 35 (เฟส 1) และ (4) โครงการ DSG HSIL สระบุรี โดยมีมูลค่าการลงทุนเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 4,464.50 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 แอดไวซอรี จำกัด (“GRAND”) และบริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีดังนี้

สรุปสมมติฐานโครงการต่างๆ ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

สมมติฐาน	GRAND	SEAI
โครงการที่เป็นสิทธิการเช่า (ประมาณการเท่ากับอายุสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินคงเหลือ)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาและสิทธิในการต่อสัญญา (ถ้ามี) เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี ▪ พื้นที่หลังคา: อ้างอิงตามสัญญา โดยประมาณการเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา ทั้งนี้ มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาและสิทธิในการต่อสัญญา (ถ้ามี) เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี ▪ พื้นที่หลังคา: อ้างอิงตามสัญญา โดยประมาณการเท่ากับระยะเวลาคงเหลือของสัญญา ทั้งนี้ มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 <ul style="list-style-type: none"> ▪ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 	โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 <ul style="list-style-type: none"> ▪ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00

สมมติฐาน	GRAND	SEAI
	<ul style="list-style-type: none"> เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	<ul style="list-style-type: none"> เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ในปี 2562-2591 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดเวลาประมาณการ <p><u>โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ในปี 2562-2583 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<p><u>โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าต่ออายุสัญญา 30 ปี อ้างอิงตามสัญญาเช่า* ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (เฉพาะคลังสินค้า) ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (เฉพาะคลังสินค้า) <p><u>โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (เฉพาะคลังสินค้า) ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (เฉพาะคลังสินค้า) 	<p><u>โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าต่ออายุสัญญา 30 ปี อ้างอิงตามสัญญาเช่า* ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (เฉพาะคลังสินค้า) ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม (เฉพาะคลังสินค้า) <p><u>โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (เฉพาะคลังสินค้า) ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (เฉพาะคลังสินค้า)
อัตราคิดลด	<p><u>โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 9.50 <p><u>โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 10.00 	<p><u>โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 10.00 <p><u>โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 10.00
โครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาและสิทธิในการต่อสัญญา (ถ้ามี) เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่คลังสินค้า: อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาและสิทธิในการต่อสัญญา (ถ้ามี) เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี
อัตราเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตั้งแต่ปีที่ถัดจากปีที่สิ้นสุดสัญญา 	<ul style="list-style-type: none"> ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<p><u>โครงการ DSG HSIL สระบุรี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สมมติฐาน	GRAND	SEAI
	<ul style="list-style-type: none"> ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม โครงการ Central-WHA ฝั่งน้อย 63 <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.25	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.00
ค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.50	ร้อยละ 3.00

หมายเหตุ * โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุจำนวน 50.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

**สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม
โดยผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์เข้าลงทุน (1 มกราคม 2562)**

	ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (ล้านบาท)	
		GRAND	SEAI
1	โครงการ Central-WHA ฝั่งน้อย 63	2,198.00	2,234.00
2	โครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23	863.00	835.60
3	โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35	735.00	656.30
4	โครงการ DSG HSIL สระบุรี	462.00	450.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA		4,258.00	4,175.90
ราคาในการเข้าทำรายการ		4,464.50	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		(4.63)	(6.46)

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 4,175.90 – 4,258.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 4,464.50 ล้านบาท จำนวน 171.00 - 253.10 ล้านบาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 4.63 – 6.46

2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยสำหรับโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ซึ่งเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 60 ปี และประมาณ 25 ปี ตามลำดับ และสำหรับโครงการ Central-WHA วังน้อย 63 และโครงการ DSG HSIL สระบุรี ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 60 ปี และใช้วิธีการประเมินมูลค่าสิ้นสุด (Terminal Value) ณ ปีที่ 60 สำหรับการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานภายหลังจากปีสิ้นสุดดังกล่าว

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน และร่างสัญญากระทำกรของ WHA ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละโครงการ เพื่อประเมินราคาที่เหมาะสมและผลตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- **อัตราค่าเช่าและค่าบริการ** สำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่า อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบันของแต่ละอาคาร สำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า และ WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของตลาดเป็นระยะเวลา 3 ปีหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำกรของ WHA ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ด้วยอัตราร้อยละ 10.00 หรือร้อยละ 8.00 ทุกๆ 3 ปี และตั้งประมาณการปีที่ 16 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ 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 94.29 (ไม่นับรวมพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าและ WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่า) และข้อตกลงตามร่างสัญญาตกลงกระทำกรที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 3 ปีสำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งด้วยประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่าของ WHA ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สิน จึงมีความเป็นไปได้ที่จะสามารถหาผู้เช่ามาทดแทนได้ สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังจากปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

ในขณะที่โครงการที่เป็นสิทธิการเช่าในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 6 ปีก่อนที่จะสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีการปรับอัตราการเช่าเพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากกว่า โดยกำหนดสมมติฐานในช่วง 3 ปีแรกที่ร้อยละ 75.00 และในช่วง 3 ปีสุดท้ายของสัญญาเช่าที่ดิน ร้อยละ 50.00

- รายได้จากการให้พื้นที่หลังคาเพื่อใช้ติดตั้งแผงพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 และโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่า ใดๆ ก็ดี เจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะหาผู้เช่ามาเช่าแทนได้ อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำการของ WHA

2. รายได้ดอกเบีย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ดอกเบียจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราดอกเบียที่ร้อยละ 1.30 อ้างอิงจากอัตราดอกเบียเงินฝากประจำ 12 เดือน

3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM โดยกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.50 ต่อปี และจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายถึงรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor repairment or maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และภาษีโรงเรียนของผู้เช่าบางรายตามสัญญา
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ทั้งนี้ สำหรับโครงการ DSG HSIL สระบุรี ซึ่งเป็นคลังสินค้าที่มีอายุอาคารประมาณ 13 ปี ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ทั้งนี้ สำหรับโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ซึ่งเป็นคลังสินค้าแบบห้องเย็น มีระบบควบคุมอุณหภูมิ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- ค่าเช่าที่ดิน ในปีที่ 30 ของประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปีของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 เป็นจำนวน 50.00 ล้านบาท

4. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ WHART)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 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. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าบริการของที่ปรึกษาต่างๆ และค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM

6. ดอกเบี้ยจ่าย

กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินประกันการเช่าทรัพย์สิน โดยมีสมมติฐานการกู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินไม่เกินจำนวน 1,750.00 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว คำนวณตามอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายิ่งใหญ่ขั้นดี (MLR) ลบด้วยอัตราคงที่ ตามที่ได้รับข้อเสนอจากธนาคารกสิกรไทย

7. อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดสำหรับโครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์ภายหลังระยะเวลาประมาณการว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จะยังคงดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกันต่อไปอีกในอนาคต โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปีสุดท้ายของระยะเวลาประมาณการที่ถูกปรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

8. 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 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ณ วันที่ 27 เมษายน 2561 เท่ากับร้อยละ 3.38 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)
- β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และมีระยะเวลาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เกินกว่า 1 ปี ประกอบกับการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า คล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ของ WHART ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("TREIT") ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ("HREIT") ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท ("AMATAR") และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดีส์เทรียล ("HPF") ย้อนหลัง 1 ปี ถึง ณ วันที่ 27 เมษายน 2561 (ที่มา: Bloomberg) จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์หรือกองทุนทรัสต์ แต่ละกองออกตามสมการ (Unleverage Beta = Leverage Beta / (1+(1-tax) x (D/E)_{กองทุนอสังหาริมทรัพย์/กองทุนทรัสต์}) จะได้ค่า Unleverage Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ WHAPF เข้าไปแทนตามสมการ Leverage Beta = Unleverage Beta x (1+(1-tax) x (D/E)_{WHAPF}) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.5266
- R_m = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 35 ปี ตั้งแต่ปี 2526 – 2560 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.74 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา K_e ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (K_e)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	3.38%
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	14.74%
β (3)	0.5266
Cost of Equity หรือ K_e (4) = (1) + [(3) x (2)]	9.36%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วย (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 9.36 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.22 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

Ke	=	อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น หน่วย คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้นเท่ากับร้อยละ 9.36
Kd	=	ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 3.25 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมถั่วเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART
t	=	กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
D/(D+E)	=	อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทุนรวมโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมตามนโยบายของ WHART ที่อัตราร้อยละ 35.00

การคำนวณต้นทุนถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์ WHART

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่
Cost of Equity หรือ Ke (1)	9.36%
Cost of Debt หรือ Kd (2)	3.25%
D/(D+E) (3)	35.00%
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = $\{(1) \times [1-(3)]\} + \{(2) \times [1-(4)] \times (3)\}$	7.22%

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
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	285.05	289.72	305.56	302.47	307.98	322.79	326.94	328.98	345.21	349.37
รายได้ดอกเบี้ย	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
รวมรายได้	285.82	290.48	306.33	303.24	308.75	323.55	327.71	329.75	345.97	350.14
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	24.86	25.05	25.51	25.58	25.80	26.24	26.46	26.56	27.05	27.28
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	260.96	265.43	280.82	277.65	282.96	297.31	301.25	303.18	318.92	322.85

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	349.37	369.29	376.16	383.13	405.00	412.23	419.07	437.76	431.87	403.64
รายได้ดอกเบี้ย	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
รวมรายได้	350.14	370.06	376.93	383.89	405.77	412.99	419.83	438.53	432.64	404.41
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	27.36	27.94	28.23	28.50	29.12	29.43	29.70	30.26	30.29	29.77
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	322.77	342.12	348.69	355.40	376.65	383.56	390.14	408.27	402.34	374.64

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	415.27	419.38	400.21	411.86	416.04	357.14	367.76	371.37	374.64	386.16
รายได้ดอกเบี้ย	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
รวมรายได้	416.03	420.14	400.98	412.62	416.80	357.90	368.53	372.13	375.41	386.92
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	30.17	30.42	30.16	30.58	30.83	24.93	25.27	25.49	25.68	76.07
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	385.86	389.73	370.81	382.05	385.97	332.97	343.25	346.64	349.73	310.85

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 31	ปีที่ 32	ปีที่ 33	ปีที่ 34	ปีที่ 35	ปีที่ 36	ปีที่ 37	ปีที่ 38	ปีที่ 39	ปีที่ 40
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	389.94	393.37	405.46	409.45	413.04	425.73	429.91	433.71	447.02	451.41
รายได้ดอกเบี้ย	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
รวมรายได้	390.70	394.14	406.22	410.21	413.81	426.50	430.68	434.47	447.79	452.17
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	26.44	26.64	27.06	27.30	27.51	27.95	28.20	28.43	28.89	29.16
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	364.26	367.50	379.17	382.91	386.30	398.55	402.47	406.05	418.90	423.02

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 41	ปีที่ 42	ปีที่ 43	ปีที่ 44	ปีที่ 45	ปีที่ 46	ปีที่ 47	ปีที่ 48	ปีที่ 49	ปีที่ 50
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	455.38	469.39	473.98	478.16	492.85	497.69	502.07	517.49	522.57	527.18
รายได้ดอกเบี้ย	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
รวมรายได้	456.15	470.15	474.75	478.92	493.61	498.46	502.83	518.26	523.33	527.95
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	29.39	29.88	30.17	30.41	30.93	31.23	31.49	32.03	32.36	32.64
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	426.76	440.27	444.58	448.51	462.69	467.23	471.34	486.22	490.98	495.31

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 51	ปีที่ 52	ปีที่ 53	ปีที่ 54	ปีที่ 55	ปีที่ 56	ปีที่ 57	ปีที่ 58	ปีที่ 59	ปีที่ 60
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	543.37	548.70	553.53	570.55	562.65	567.72	585.41	555.38	560.69	578.82
รายได้ดอกเบี้ย	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
รวมรายได้	544.13	549.47	554.30	571.32	563.41	568.49	586.17	556.15	561.46	579.58
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	33.21	33.55	33.84	34.44	34.39	34.71	35.34	34.63	34.96	35.61
Terminal Value	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,695.98
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	510.93	515.92	520.46	536.87	529.02	533.78	550.83	521.52	526.50	8,239.95
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	4,650.12									
หัก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ของกองทรัสต์	(169.10)									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	4,481.02									

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 4,481.02 ล้านบาท โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ 4,464.50 ล้านบาท เป็นจำนวน 16.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.37 และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.24 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ WHART

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

	มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลง และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	4,412.77 – 4,549.28
กรณีฐาน	4,481.02
กรณีที่ 2 ปรับอัตราค่าเช่า ตั้งแต่ปีที่ 16 โดยปรับลดอัตราการเติบโตของค่าเช่าให้เท่ากับร้อยละ 2.50 หรือ 2.00 ทุก 3 ปี และปรับเพิ่มอัตราการเติบโตของค่าเช่าให้เท่ากับร้อยละ 7.50 หรือ 6.00 ทุก 3 ปี จนสิ้นสุดประมาณการ	4,294.97 – 4,704.09

จากการวิเคราะห์ค่าความไวจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 4,294.97 – 4,704.09 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	4,175.90 – 4,258.00	(6.46) – (4.63)
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	4,294.97 – 4,704.09	(3.80) – 5.37

เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม โดยเห็นว่าการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม โดยมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่ารวมเท่ากับ 4,294.97 – 4,704.09 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 4,464.50 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคาที่ เหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(2) ความเป็นธรรมของราคากรณีการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากที่กล่าวไว้ในส่วนเปรียบเทียบข้อดี ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกสำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปรากฏในข้อ 1.2.3 (2) ของส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน อีกทั้งใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเหมาะสม

(3) ความเป็นธรรมของราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์กรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

จากที่กล่าวไว้ในส่วนเปรียบเทียบข้อดี ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกสำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA (ปรากฏในข้อ 1.2.3 (3) ของส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) การกำหนดราคาข้อเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ากำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวมีความเหมาะสม

(4) ความเป็นธรรมของราคากรณีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

จากที่กล่าวไว้ในส่วนเปรียบเทียบข้อดี ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอกสำหรับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ปรากฏในข้อ 1.2.3 (4) ของส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) ข้อเสนอเงินกู้ของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยรวมค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ตลอดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวจากการพิจารณาอัตราดอกเบี้ยแท้จริงในการกู้ยืมมีความเหมาะสม

1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

(1) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ร่างสัญญาเช่าอาคาร ร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ร่างสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ ร่างสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ มีความเหมาะสม เนื่องจากเงื่อนไขและ/หรือ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์โดยรวม และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น

- ข้อกำหนดที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ในอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลา 3 ปี (ไม่รวมโครงการ Central-WHA ว่างนอย 63) สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดย WHA และหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA สามารถใช้สิทธิเช่าหลังคาดังกล่าวได้ โดยการใช้สิทธิเช่าหลังคานั้น จะต้องมิมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว รวมทั้ง WHA ตกลงวางเงินประกันการเช่าและการบริการสำหรับเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กรณีระยะเวลาเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งเข้าเป็นผู้เช่าแทน WHA ในอาคารหรือพื้นที่หลังคาที่ว่าง ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี หรือ 25 ปี หรือมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กำหนด WHA ตกลงจะรับผิดชอบค่าเช่าหรือค่าเช่าส่วนที่ขาดจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าอาคารและพื้นที่หลังคาที่คงเหลือ
- ในวันโอนกรรมสิทธิ์และก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ WHA ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินพิพาท หรือมีข้อพิพาทใด ๆ มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี และเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยในกรณีที่ผู้ซื้อจะเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก รวมทั้ง WHA จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และเงินประกันคงเหลือที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART
- WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาการเข้าลงทุนได้ หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
- ข้อกำหนดให้ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ขณะที่ WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายและค่าอากรแสตมป์อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญานี้จาก WHA มายัง WHART รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้าของกรณีผู้เช่ารายย่อยไม่ประสงค์จะเป็นเจ้าของมิเตอร์
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ข้อตกลงที่ WHA ตกลงจำหน่ายที่ดินบนโฉนดเลขที่ 134435 เนื้อที่ประมาณ 39-2-72.8 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เข้าของโครงการดังกล่าว แก่ WHART เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับหนี้หรือค่าเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการเรียกร้องให้ WHA ปฏิบัติตามข้อตกลงในการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ WHART ออกไปเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมทั้งหนี้หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ WHA ผิดข้อตกลงเรื่องการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน เช่น ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจมีหรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุดังกล่าว เป็นต้น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จำนวน 4 รายการในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในครั้งแรกเมื่อเดือนธันวาคม 2557 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เมื่อเดือนธันวาคม 2558 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เมื่อเดือนธันวาคม 2559 และการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2560 ที่ผ่านมา พบว่า เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกัน เช่น

- ข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาตกลงกระทำกร 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 เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ เช่น การประเมินผลการดำเนินงาน ขอบเขตการบริหารจัดการทรัพย์สิน มีหลักการเช่นเดียวกันกับการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 (รายละเอียดปรากฏตามที่กล่าวไว้ข้างต้น) สำหรับหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาโอนสิทธิการเช่า เช่น ความรับผิดชอบของ WHART และ WHA ในการชำระค่าเช่าและภาษีอากรต่างๆ หน้าที่และคำรับรองของ WHA ที่ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินปลอดภาระและพร้อมต่อการเข้าลงทุนของ WHART เป็นต้น ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นไปตามอัตราที่กำหนดโดยส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผลลัพธ์การคำนวณค่าใช้จ่ายและภาษีอากรของการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อาจมีความแตกต่างจากการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง ตามมูลค่าทรัพย์สินในการเข้าทำรายการ และสัดส่วนรูปแบบกรรมสิทธิ์ Freehold และ Leasehold ของสินทรัพย์ที่มีความแตกต่างกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) **ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากวงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่างๆ ในวงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในครั้งแรก เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 เช่น

- 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
- กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ¹³ ค่าเบี้ยประกัน (ยกเว้นกรณีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นชอบต่อเบี้ยประกันดังกล่าวแล้ว WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้น) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น
- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่ WHART เข้าลงทุน โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม**

¹³ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ดูแลรักษาสวน การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาสัตว์อุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารที่ไม่มีผู้เช่าและภายนอกอาคาร เป็นต้น

(3) **ความเป็นธรรมของเงื่อนไขจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA**

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีเงื่อนไขที่เทียบเคียงกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครบตามสัดส่วนผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นที่มีความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้เพื่อให้ครบตามสัดส่วนเดิม อาจได้รับการจัดสรรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีความเหมาะสม** เพื่อให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ **อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)**

(4) **ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART อีกทั้ง มีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ WHART ที่ผ่านมา อีกทั้ง การกู้ยืมเงินในครั้งนี้ WHART ไม่ต้องนำทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นหลักประกันในการกู้ยืม (รายละเอียดปรากฏในข้อ 1.2.3 (4) ของส่วนที่ 1 ของรายงานฉบับนี้) ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มีความเหมาะสม**

ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนี้

○ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยร้อยละ 94.29 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) และสำหรับอาคารคลังสินค้า (ไม่รวมโครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 ซึ่งปัจจุบันมีผู้เช่าเต็มพื้นที่แล้ว) และพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเสมือนเป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน นอกจากนี้ สินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 7.51 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และระยะเวลาในการต่ออายุการเช่า) ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต รวมถึงเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โดยเฉพาะโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ซึ่งเป็นโครงการในทำเลที่ตั้งใหม่ สนับสนุนให้ WHART ลดการกระจุกตัวและเพิ่มการกระจายความเสี่ยง ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดำเนินการได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
3. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ไม่เกิน 4,464.50 ล้านบาท อยู่ในวงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 4,294.97 – 4,704.09 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
4. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เท่ากับ 0.75 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการจ่ายเงินลดทุน 0.04 บาทต่อหน่วย) ซึ่งเทียบเคียงได้กับกรณี WHART มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 20 รายการ) ซึ่งจะมีประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกที่ 0.75 บาทต่อหน่วย (ไม่รวมประมาณการการจ่ายเงินลดทุน 0.04 บาทต่อหน่วย)
5. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จาก

การเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และ WHA ตกลงจำนองที่ดินบนโฉนดเลขที่ 134435 เนื้อที่ประมาณ 39-2-72.8 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เช่าของโครงการดังกล่าว แก่ WHART เพื่อเป็นหลักประกันการให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวออกไปเป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นต้น อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ไม่เกิน 1,780.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 39.87 ของมูลค่าเข้าลงทุนสูงสุด โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินสำหรับวงเงินกู้ที่ 1 ไม่เกิน 1 ปี และวงเงินกู้ที่ 2 เพื่อชำระเงินกู้ยืมวงเงินที่ 1 อีก 1 ปี รวมทั้งสิ้น 2 ปี เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วน ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อนำเงินกู้ดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นต่อไปได้
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายเดิมที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายเดิมไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control dilution) ประมาณร้อยละ 13.22 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ หรือผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นรายเดิมอาจได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในการเข้าทรัพย์สิน กรณี WHART ไม่สามารถใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 อีก 30 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าส่วนแรก 30 ปี ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม อย่างไรก็ดี เนื่องจาก WHA ตกลงจะนำที่ดินบนโฉนดเลขที่ 134435 เนื้อที่ประมาณ 39-2-72.8 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เช่าของโครงการดังกล่าว มาจำนองเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของ WHA ที่ให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าแก่ WHART ซึ่งกรณีที่ WHA ผิดสัญญาดังกล่าว WHART

จะได้รับค่าชดเชยสูงสุดเท่ากับความเสี่ยงที่ไม่ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ดังนั้น เงื่อนไขตามสัญญาจ้างของดังกล่าวจึงช่วยลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อ WHART ได้ในระดับหนึ่ง

5. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ของโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินทอดที่สอง นอกจากจะมีความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สอง จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแล้ว WHART ยังมีความเสี่ยงในลักษณะเดียวกันต่อสิทธิการเช่าที่ดินหลักและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เพิ่มเติมอีกด้วย อย่างไรก็ตาม WHART อยู่ระหว่างเจรจากับบริษัท ทีโอที บิซิเนส จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“ผู้เช่าที่ดินหลัก”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโกล แอช จำกัด (“ผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง”) เพื่อที่จะได้รับสิทธิการเช่าสวมสิทธิเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่าที่ดินหลัก กรณีผู้เช่าช่วงทอดที่หนึ่ง ผิดสัญญากับผู้เช่าที่ดินหลัก หรือเช่าสวมสิทธิเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่าที่ดิน กรณีผู้เช่าที่ดินหลักผิดสัญญากับเจ้าของที่ดิน รวมถึง WHART มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดย WHART ต้องจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยหาก WHART สามารถเจรจากับเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าที่ดินหลัก และผู้เช่าช่วงทอดที่หนึ่ง เพื่อให้มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงตามนโยบายดังกล่าวได้ จะเป็นการช่วยลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อ WHART ได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม WHART อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มเติมหากต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาหรือเช่าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (แล้วแต่กรณี) เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ การลงทุนในสิทธิการเช่า และการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง

6. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการเช่าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบถามข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเช่าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทตนให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หรือหากมีประเด็นกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

นอกจากนี้ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัดภายใต้สัญญาเช่าหลัก) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ดังกล่าวจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัดภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง) ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด) หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

○ 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 ภายหลังจากเข้าทำรายการ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างรวดเร็วทันทีภายหลังจากเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 ขณะนี้ อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติ การเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเกี่ยวกับ WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเกี่ยวกับ WHA มี ความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน โดยสำหรับการเข้าลงทุนแต่ละครั้ง WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้นในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบของ WHAREM โดยการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะต้องจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)

○ การกู้ยืมเงินของ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มี **ความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระคืน การให้หลักประกัน ไม่ด้อยกว่า และเป็นเงื่อนไขทั่วไปเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) และคล้ายคลึงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 3 ของ WHART ที่ผ่านมา (การเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้นับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3 ของรายงานฉบับนี้)
2. WHART ไม่ต้องนำทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นหลักประกันการกู้ยืม
3. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืม และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตาม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 2,247.10 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561)

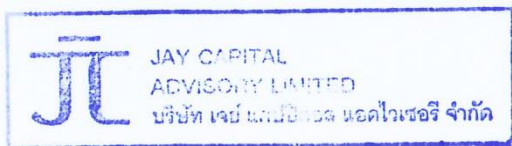
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสียหายที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่าการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อย่างรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ WHART ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้อย่างมีเหตุที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้อยู่ภายใต้วัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ WHART

ขอแสดงความนับถือ



(น.ส.จिरยง อนุมานราชธน)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1) ประวัติและความเป็นมาของ WHART

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("WHART" หรือ "กองทรัสต์") จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 โดย WHART ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุน ในช่วงระหว่างวันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,107.90 ล้านบาท เข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า จำนวน 167,107.45 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) จำนวน 74,617.34 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการของ WHA คือ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) โดยหน่วยทรัสต์ของ WHART ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรกในวันที่ 18 ธันวาคม 2557

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4 (2) โครงการ WHA วังน้อย และ (3) โครงการ WHA สระบุรี มูลค่าการลงทุนรวม 4,645.91.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 และ (2) โครงการ WHA ลาดกระบัง มูลค่าการลงทุนรวม 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทฟอร์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ("WHAPF") เป็นกองทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ โดย WHAPF มีทรัพย์สินรวม 15 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ Kao 1 และ Kao 2 (2) โครงการ Triumph (3) โครงการ DKSH Consumer (4) โครงการ DKSH 3M (5) โครงการ DKSH บางปะอิน (6) โครงการ Ducati Phase 1 (7) โครงการ Healthcare (8) โครงการ Kao 3 (9) โครงการ WHA บางนาตราด กม. 19 (10) โครงการ DSG Phase 1 – 2 (11) โครงการ Ducati Phase 2 (12) โครงการ DKSH 3M Phase 2 (13) โครงการ WHA พานทอง ชลบุรี (14) ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare และ (15) โครงการ DSG Phase 3 โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 (2) โครงการ WHA บางนาตราด กม. 19 Phase 2 (3) โครงการ WHA ลำลูกกา และ (4) โครงการ Omada

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

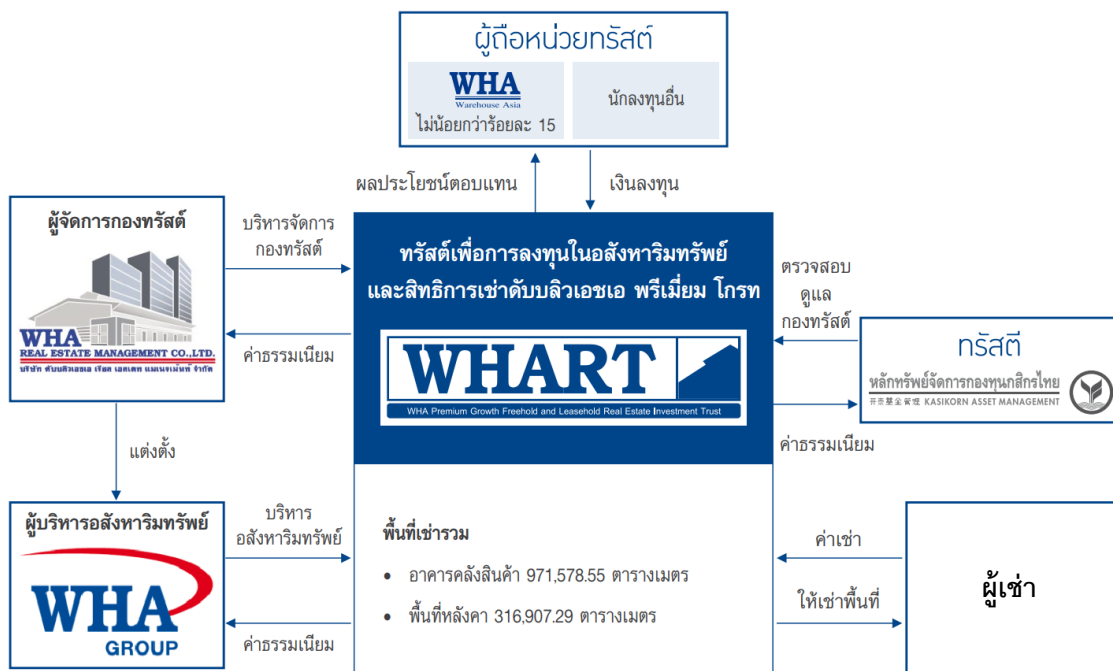
โดย WHART ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

ข้อมูลสรุปของ WHART มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("WHAREM")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA")
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("KASSET")
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	18,215,102,679.43 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	1,963,977,172 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.2746 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

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



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ WHART ประกอบด้วย (1) ทรัสตี (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

1. ทรัสตี

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด																						
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487																						
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535																						
ที่ตั้ง	:	400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400																						
ทุนจดทะเบียน	:	135,771,370 บาท																						
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	<ul style="list-style-type: none"> ■ KAsset เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสตี ■ หน้าที่ของ KAsset ในฐานะทรัสตีของ WHART คือ ทรัสตีจะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 																						
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ KAsset ณ วันที่ 27 มีนาคม 2561 มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #e91e63; color: white;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 60%;">รายชื่อ</th> <th style="width: 15%;">จำนวนหุ้น</th> <th style="width: 20%;">ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)</td> <td>27,154,272</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>นายศิริพงษ์ นันทศรี</td> <td>1</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>น.ส.เสาวภาค พินิจพิชิตกุล</td> <td>1</td> <td>0.00</td> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td></td> <td>รวม</td> <td>27,154,274</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> ที่มา : www.bol.co.th				รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00	2.	นายศิริพงษ์ นันทศรี	1	0.00	3.	น.ส.เสาวภาค พินิจพิชิตกุล	1	0.00		รวม	27,154,274	100.00
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																					
1.	ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00																					
2.	นายศิริพงษ์ นันทศรี	1	0.00																					
3.	น.ส.เสาวภาค พินิจพิชิตกุล	1	0.00																					
	รวม	27,154,274	100.00																					

2. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
เลขทะเบียนบริษัท	:	0115557007350		
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2557		
ที่ตั้ง	:	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ		
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท		
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	WHAREM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นารดำเนินงานทาง		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนัก ลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกรปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่ เกี่ยวเนื่องกับการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น																								
รายชื่อผู้ถือหุ้น	: โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAREM มีดังนี้ <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 พิณรุประภา</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 : แบบ 56-1 ปี 2560 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 พิณรุประภา	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 พิณรุประภา	1	0.001																						
	รวม	100,000	100.000																						
รายชื่อกรรมการ	: รายชื่อกรรมการของ WHAREM มีดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>นายกำธร ตติยกุล</td> <td>ประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา</td> <td>กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2560 ของ WHART</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	นายกำธร ตติยกุล	ประธานกรรมการ	2.	นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	3.	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ												
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																							
1.	นายกำธร ตติยกุล	ประธานกรรมการ																							
2.	นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร																							
3.	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ																							
รายชื่อผู้บริหาร	: รายชื่อผู้บริหารของ WHAREM มีดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา</td> <td>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>นายธนภัทร อนันตประยูร</td> <td>ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>น.ส. ปิยะวรรณ เลาก่อสกุล</td> <td>ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>นายรชต ตราชูวณิช</td> <td>ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>น.ส. ณวัลริณี สุวินิจวงษ์</td> <td>ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>นายสุพจน์ สุทธิประภา</td> <td>ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความ เสี่ยง</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2560 ของ WHART</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2.	นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	3.	น.ส. ปิยะวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน	4.	นายรชต ตราชูวณิช	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ	5.	น.ส. ณวัลริณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์	6.	นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความ เสี่ยง			
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																							
1.	นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร																							
2.	นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์																							
3.	น.ส. ปิยะวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน																							
4.	นายรชต ตราชูวณิช	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ																							
5.	น.ส. ณวัลริณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการบริหารสินทรัพย์																							
6.	นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความ เสี่ยง																							

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

<p>ทุนจดทะเบียน</p>	<p>: ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,567,773,018.60 บาท และทุนชำระแล้ว 1,432,630,019.10 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 14,326,300,191 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท</p>																															
<p>ลักษณะและขอบเขต การดำเนินธุรกิจ</p>	<p>: ธุรกิจหลักของ WHA ประกอบด้วย</p> <p>(1) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์</p> <p>(2) ธุรกิจพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม</p> <p>(3) ธุรกิจให้บริการด้านสาธารณูปโภคและพลังงาน โดยให้บริการด้านสาธารณูปโภคประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริหารจัดการน้ำเสีย และให้บริการด้านพลังงานผ่านการเข้าลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าประเภทพลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ และพลังงานทดแทน</p> <p>(4) ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล ซึ่งแบ่งออกเป็น (1) บริการ Data Center: Co-location (2) บริการเชื่อมต่อสื่อสารในโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง FTTx (3) บริการให้เช่า Rental/Leasing Equipment and Software และ (4) บริการ System Integration</p> <p>โดย WHA ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ซึ่งมีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้</p> <p>(1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึง จัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย</p> <p>(2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาตและ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</p>																															
<p>รายชื่อผู้ถือหุ้น</p>	<p>: รายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="507 1585 1458 2016"> <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 จาตุกรสกุล</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด¹</td> <td>3,629,083,491</td> <td>25.33</td> </tr> <tr> <td>น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล</td> <td>1,471,761,769</td> <td>10.27</td> </tr> <tr> <td>นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>1,032,666,723</td> <td>7.21</td> </tr> <tr> <td>Credit Suisse AG, Singapore Branch²</td> <td>321,473,360</td> <td>2.24</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>6,454,985,343</td> <td>45.06</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>State Street Bank Europe Limited</td> <td>1,541,731,285</td> <td>10.76</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</td> <td>702,435,564</td> <td>4.90</td> </tr> </tbody> </table>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุกรสกุล			บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹	3,629,083,491	25.33	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	1,471,761,769	10.27	นายสมยศ อนันตประยูร	1,032,666,723	7.21	Credit Suisse AG, Singapore Branch ²	321,473,360	2.24	รวม	6,454,985,343	45.06	2.	State Street Bank Europe Limited	1,541,731,285	10.76	3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	702,435,564	4.90
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																													
1.	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุกรสกุล																															
	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹	3,629,083,491	25.33																													
	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	1,471,761,769	10.27																													
	นายสมยศ อนันตประยูร	1,032,666,723	7.21																													
	Credit Suisse AG, Singapore Branch ²	321,473,360	2.24																													
	รวม	6,454,985,343	45.06																													
2.	State Street Bank Europe Limited	1,541,731,285	10.76																													
3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	702,435,564	4.90																													

		4.	บริษัท หลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	316,455,600	2.21
		5.	N.C.B. Trust Limited-Norges Bank 11	186,861,000	1.30
		6.	กลุ่มตระกูลจารุกรสกุล		
			นายวุฒิ จารุกรสกุล	130,000,000	0.91
			น.ส. จารุวรรณ จารุกรสกุล	18,041,150	0.13
			นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล	9,700,000	0.07
			น.ส. ภัสนันท์ จารุกรสกุล	7,000,000	0.05
			น.ส. วรรณกานต์ จารุกรสกุล	6,000,000	0.04
			นางมาลี จารุกรสกุล	2,000,000	0.01
			นายธีระ จารุกรสกุล	1,022,000	0.01
			รวม	173,763,150	1.21
		7.	กลุ่มตระกูลชลคดีดำรงกุล		
			นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล โดย บลจ. แอสเซทพลัส จำกัด	58,756,700	0.41
			นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	46,334,800	0.32
			นางวารุณี ชลคดีดำรงกุล	36,300,000	0.25
			นางพงษ์พัฒน์ ชลคดีดำรงกุล	1,000,000	0.01
			รวม	142,391,500	0.99
		8.	นายสัญชัย สุขสมชีวิน	155,000,000	1.08
		9.	น.ส.นลินรัตน์ แซ่อึ้ง	99,094,578	0.69
		10.	นางเจลิยว ศรีชัยวัฒน์	95,585,000	0.67
		11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	4,457,997,171	31.12
			รวม	14,326,300,191	100.00
		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 ² เป็นบริษัทหลักทรัพย์ที่อยู่ในสังกัดโบรกเกอร์ที่นายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จารุกรสกุล ไปฝากหุ้นไว้ ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2560 ของ WHA			
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHA ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559 มีดังนี้			
			รายชื่อ	ตำแหน่ง	
		1.	นายสมยศ อนันตประยูร ¹	ประธานกรรมการ	
		2.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล ²	รองประธานกรรมการ	
		3.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	รองประธานกรรมการ	
		4.	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริษัท	
		5.	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	กรรมการบริษัท	
		6.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริษัท	
		7.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริษัท	
		8.	นายณรงค์ กิริชชาญชัย	กรรมการบริษัท	

		<table border="1"> <tr> <td>9.</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>กรรมการบริษัท</td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>ดร.อภิชัย บุญธีรวัชร³</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 อมตะมาทชาติ</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> </table> <p>หมายเหตุ¹ พ้นจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ เนื่องจากถึงแก่กรรม</p> <p>² ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561</p> <p>³ ได้รับการเลือกตั้งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561</p> <p>ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2560 ของ WHA</p>	9.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริษัท	10.	ดร.อภิชัย บุญธีรวัชร ³	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	11.	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	12.	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	13.	นายชาญวิทย์ อมตะมาทชาติ	กรรมการอิสระ															
9.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริษัท																														
10.	ดร.อภิชัย บุญธีรวัชร ³	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ																														
11.	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																														
12.	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																														
13.	นายชาญวิทย์ อมตะมาทชาติ	กรรมการอิสระ																														
รายชื่อผู้บริหาร	:	<p>รายชื่อผู้บริหารของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>นายสมยศ อนันตประยูร¹</td> <td>ประธานกรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์²</td> <td>รองประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</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>นายไกรศักดิ์ อัครวัชรโรจน์</td> <td>กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>นายจักรกฤษณ์ ไชยสินธิ์</td> <td>กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์การ</td> <td>กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>นายณรงค์ กฤษชาญชัย</td> <td>กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ¹ พ้นจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ เนื่องจากถึงแก่กรรม</p> <p>² ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561</p> <p>ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2560 ของ WHA</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	นายสมยศ อนันตประยูร ¹	ประธานกรรมการบริหาร	2.	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์ ²	รองประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	3.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร	4.	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร	5.	นายไกรศักดิ์ อัครวัชรโรจน์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์	6.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสินธิ์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	7.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์การ	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	8.	นายณรงค์ กฤษชาญชัย	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย	9.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																														
1.	นายสมยศ อนันตประยูร ¹	ประธานกรรมการบริหาร																														
2.	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์ ²	รองประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร																														
3.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร																														
4.	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร																														
5.	นายไกรศักดิ์ อัครวัชรโรจน์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์																														
6.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสินธิ์	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ																														
7.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์การ	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน																														
8.	นายณรงค์ กฤษชาญชัย	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย																														
9.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร / ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี																														

1.3) นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHART

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม สำหรับนโยบายการลงทุนจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยมูลค่าในการเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อย่างไรก็ตามราคาของ WHART จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการดำเนินงานจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาวะตลาดทุนขณะนี้ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวัง และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน

2. WHART อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากข้อ 1. ข้างต้น หาก WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. WHART อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ WHART โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - WHART ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
 - แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

ทรัพย์สินหลักที่ WHART ได้เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีดังนี้

ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนครั้งแรก (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2557)

(1) **โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2**

ที่ตั้ง	:	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียด สินทรัพย์	:	<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. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 87.63 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	:	อายุอาคารเดิม 6 ปี 2 เดือน และส่วนอาคารต่อเติม 3 ปี 10 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(2) **โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18)**

ที่ตั้ง	:	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด สินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 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.

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 93.99 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด และผู้เช่าพื้นที่หลังคาร้อยละ 100.00 ของพื้นที่หลังคาให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 5 ปี 6 เดือน ถึง 6 ปี 2 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

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

ที่ตั้ง	: ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด สินทรัพย์	<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. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด และอยู่ระหว่างการหาผู้เช่าพื้นที่หลังคา
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 4 ปี 3 เดือน ถึง 4 ปี 9 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558)

(4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)

ที่ตั้ง	: ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด สินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ที่ดิน 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. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 86.42 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด และอยู่ระหว่างการหาผู้เช่าพื้นที่หลังคา
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ปี 7 เดือน ถึง 4 ปี 1 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

ที่ตั้ง	: เลขที่ 245, 245/1, 264/2-8 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ก.ม 61 ตำบลไทรน้อย อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
---------	---

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียด คสิทธิทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 รวมประมาณ 61,182.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 26,472.05 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 74.89 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด และผู้เช่าพื้นที่หลังคาร้อยละ 40.92 ของพื้นที่หลังคาให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ปี 6 เดือน ถึง 4 ปี 10 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

ที่ตั้ง	: ตั้งอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
รายละเอียด คสิทธิทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 50692 และ 50693) เนื้อที่รวม 34 – 3 – 12.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 3 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 32,986.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 48.14 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ปี 8.5 เดือน ถึง 4 ปี 3 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559)

(7) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 888, 888/1-18 หมู่ที่ 7 ถนนแยกทางหลวง หมายเลข 3 (กม.49+035)-บ้านบางกะสี (สป.1011) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียด สินทรัพย์	: <ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด (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 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,378.90 ตร.ม.

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 92.33 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด ผู้เช่าพื้นที่ลานจอดรถร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ลานจอดรถทั้งหมด และอยู่ระหว่างการหาผู้เช่าพื้นที่หลังคา
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ปี ถึง 4 ปี 1 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(8) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 7/1-17 ถนนเข้าสถานีบรรจุกและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง (ถนนไอ ซี ดี) แขวงคลองสาม ประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ
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. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด ผู้เช่าพื้นที่ลานจอดรถร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ลานจอดรถทั้งหมด และอยู่ระหว่างการหาผู้เช่าพื้นที่หลังคา
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ปี 3 เดือน ถึง 4 ปี 8 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

ทรัพย์สินหลักที่ WHART รับโอนจาก WHAPF (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560)

(9) โครงการ Kao 1 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. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อายุอาคาร	:	อายุอาคาร Kao 1 8 ปี 3 เดือน และอาคาร Kao 2 7 ปี 10 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)
-----------	---	--

(10) โครงการ Triumph (เดิมชื่อโครงการ 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. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	:	อายุอาคาร 7 ปี 7 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(11) โครงการ DKSH Consumer และโครงการ DKSH 3M

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	ตำบลศิระจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร คลังสินค้าโครงการ DKSH Consumer (และเป็นที่ตั้งบางส่วนของโครงการ DKSH 3M) รวม 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 2813, 33043, 9025, 9026, 36752, 36753, 36754, 33044, 33045 และ 33046) มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 82 – 3 – 13 ไร่ โดยมีสิทธิการเช่าและเช่าช่วง ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● สิทธิการเช่าในที่ดิน โฉนดเลขที่ 33044 33045 และ 33046 เนื้อที่รวม 60-3-81.0 ไร่ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 8 ธันวาคม 2578 ● สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนของ โฉนดเลขที่ 2813 และ 33043 เนื้อที่รวม 16-3-32.0 ไร่ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 9 มกราคม 2579 ● สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของ โฉนดเลขที่ 33043 เนื้อที่รวม 0-1-68.0 ไร่ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2582 ● สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของ โฉนดเลขที่ 9025 9026 36752 36753 และ 36754 เนื้อที่รวม 5-0-0.00 ไร่ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 23 มกราคม 2579 ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 2 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 63,827.44 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อายุอาคาร	:	อายุอาคาร DKSH Consumer 11 ปี 1 เดือน และอาคาร DKSH 3M 8 ปี 4 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)
-----------	---	--

(12) โครงการ DKSH บางปะอิน

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 35483, 35484 และ 35485) เนื้อที่รวม 30 – 2 – 53.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 36,000.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	:	อายุอาคาร 20 ปี 1 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(13) โครงการ Ducati

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ในเขตปลอดอากร (Free Zone) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 22336 และ 23081) เนื้อที่รวม 10 – 0 – 52.7 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ 7,450.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	:	อายุอาคาร 6 ปี 7 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(14) โครงการ Healthcare

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	ตำบลบางไฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 5 โฉนด (โฉนดเลขที่ 813, 23070, 29158, 29325 และ 31292) เนื้อที่รวม 47 – 0 – 66.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน 2 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 52,706.84 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อายุอาคาร	:	อายุอาคาร 10 ปี 7 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)
-----------	---	--

(15) 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 ○ กรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร 16,822.44 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	:	อายุอาคาร 5 ปี 3 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(16) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M)

ที่ตั้งสินทรัพย์	:	หมู่ที่ 11 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 689, 694 และ 6415) เนื้อที่ดินรวมประมาณ 71 – 0 – 5.5 ไร่ โดยการรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจาก WHA ซึ่งสัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดวันที่ 23 พฤศจิกายน 2584 ○ 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 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,597.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด และผู้เช่าพื้นที่ลานจอดรถร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ลานจอดรถทั้งหมด
อายุอาคาร	:	อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ปี 9 เดือน ถึง 5 ปี 6 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(17) โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 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.

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	: อายุอาคาร DSG Phase 1 5 ปี 2 เดือน และอาคาร DSG Phase 2 3 ปี 10 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(18) 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. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	: อายุอาคาร 4 ปี (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(19) โครงการ 3M Phase 2

ที่ตั้งสินทรัพย์	: ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 20 ตำบลศิระชะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 9,195.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	: อายุอาคาร 4 ปี 5 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(20) โครงการ WHA Mega Logistics Center (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.

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 69.57 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	อายุอาคาร 4 ปี 5 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

ทรัพย์สินหลักอื่นๆ ที่ WHART รับโอนจาก WHAPE (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560)

(21) ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare

ที่ตั้งสินทรัพย์	: ภายในโครงการ Healthcare ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	: กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศ ใช้กับขนาดพื้นที่รวมประมาณ 7,800.00 ตร.ม.

(22) โครงการ DSG Phase 3

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอนองแคว จังหวัดสระบุรี
รายละเอียดสินทรัพย์	: กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินภายในโครงการ DSG Phase 1 – 2 ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน ป้อมยาม โครงสร้างเครื่องชั่งน้ำหนัก ห้องเก็บพลาเทท และห้องเก็บขยะ

ทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560)

(23) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)

ที่ตั้งสินทรัพย์	: ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวม 5 อาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 47,253.00* ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวมประมาณ 37,303.80 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม.** พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 76.29 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด และอยู่ระหว่างการหาผู้เช่าพื้นที่หลังคา
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 1 ปี 2 เดือน ถึง 2 ปี 5 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(24) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) (อาคาร C และ M)

ที่ตั้งสินทรัพย์	: หมู่ที่ 11 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดสินทรัพย์	○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารโรงงาน จำนวน 2 หลัง (อาคาร C และ M) ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 14,099.56 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด
อายุอาคาร	: อายุอาคาร C และอาคาร M 4 ปี 11 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(25) โครงการ WHA Mega Logistics ลำลูกกา

ที่ตั้งสินทรัพย์	: ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
รายละเอียดสินทรัพย์	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1346 (บางส่วน)) เนื้อที่รวม 12 - 2 - 50.50 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 8,045.64 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 4,124.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 92.33 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด และผู้เช่าพื้นที่ลานจอดรถร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ลานจอดรถทั้งหมด
อายุอาคาร	: อายุอาคาร 1 ปี 9 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)

(26) โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)

ที่ตั้งสินทรัพย์	: นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
รายละเอียดสินทรัพย์	○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 34269 และ 39798) เนื้อที่รวม 25 - 3 - 32.40 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร เฟส 1 รวมประมาณ 16,469.00* ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดังกล่าว ○ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารร้อยละ 100.00 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อายุอาคาร	:	อายุอาคาร 1 ปี 6 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560)
-----------	---	---

1.4) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหุ้นทรัสต์จะว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าจ้างผู้บริหารสินทรัพย์ให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นของ WHART

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 1,963,977,172 หน่วยมูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.2746 บาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2561 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2561

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	สำนักงานประกันสังคม	387,428,422	19.73
2.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	294,597,043	15.00
3.	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	122,660,052	6.25
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	111,813,863	5.69
5.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	92,488,083	4.71
6.	ธนาคาร ออมสิน	61,553,873	3.13
7.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	56,308,721	2.87
8.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	54,565,600	2.78
9.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	46,543,904	2.37
10.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,585,075	2.17

ที่มา : WHART

3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ WHART สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 2560 และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากบริษัท ไฟว์ซอวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART สำหรับปี 2558 - 2560
และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

WHART				
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	31 มี.ค. 61
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	9,051.27	13,264.44	26,295.46	27,027.42
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	260.43	285.66	787.13	335.43
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	179.41	246.30	356.94	333.08
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	12.98	25.31	236.64	238.15
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	74.16	61.10	89.72	75.43
สินทรัพย์อื่น	17.11	39.74	48.57	43.93
รวมสินทรัพย์	9,595.35	13,922.55	27,814.46	28,053.44
หนี้สิน				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	6.96	8.69	106.36	166.29
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	239.89	373.34	882.44	879.90
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,629.30	3,845.62	7,506.85	3,491.77
หุ้นกู้	-	-	-	4,194.75
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	171.38	139.87	169.84	41.61
หนี้สินอื่น	5.44	14.03	49.65	52.90
รวมหนี้สิน	3,052.96	4,381.56	8,715.14	8,827.22
สินทรัพย์สุทธิ	6,542.39	9,540.99	19,099.32	19,226.22
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	6,502.73	9,466.65	18,927.08	18,904.50
กำไรสะสม	39.66	74.34	172.24	321.72
สินทรัพย์สุทธิ	6,542.39	9,540.99	19,099.32	19,226.22
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8876	9.8144	9.7248	9.7894

WHART				
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	2558	2559	2560	31 มี.ค. 61
รายได้ค่าเช่าและบริการ	332.15	708.93	1,079.37	504.71
รายได้ดอกเบี้ย	0.32	0.82	0.84	0.64
รวมรายได้	332.47	709.76	1,080.21	505.35
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3.47	15.14	23.30	10.59
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7.14	15.14	22.53	8.47
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.42	3.11	4.19	1.30
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.84	10.10	21.70	11.47
ค่าใช้จ่ายอื่น	38.63	70.27	104.52	44.24
รวมค่าใช้จ่าย	53.51	113.76	176.24	76.06
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	278.97	596.00	903.97	429.29

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART	2558	2559	2560	31 มี.ค. 61
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)				
ดอกเบี้ยจ่าย	62.33	120.81	176.31	141.89
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	216.63	475.18	727.67	287.40
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการขายเงินลงทุน	0.16	-	0.34	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(97.93)	(95.38)	(49.50)	31.96
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(97.78)	(95.38)	(49.16)	31.96
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	118.86	379.80	678.51	319.36

WHART	2558	2559	2560	31 มี.ค. 61
งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)				
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(4,265.25)	(3,593.26)	(2,313.47)	(273.85)
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,455.67	3,618.48	2,104.34	(177.85)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	190.42	25.22	(209.12)	(451.69)

WHART	2558	2559	2560	31 มี.ค. 61
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (ล้านบาท)	6,542.39	9,540.99	19,099.32	19,226.22
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.59	1.69	1.59	0.40
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	9.85	10.54	9.73	2.63
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงิน ลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	137.36	61.76	114.88	0.10
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ล้านบาท)	3,375.62	6,736.36	11,098.13	19,198.66

หมายเหตุ * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2558 – 2560 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2561 WHART มีรายได้รวมจำนวน 332.47 ล้านบาท 709.76 ล้านบาท 1,080.21 ล้านบาท และ 505.35 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 332.15 ล้านบาท 708.93 ล้านบาท 1,079.37 ล้านบาท และ 504.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.90 ร้อยละ 99.88 ร้อยละ 99.92 และร้อยละ 99.87 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.32 ล้านบาท 0.82 ล้านบาท 0.84 ล้านบาท และ 0.64 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.10 ร้อยละ 0.12 ร้อยละ 0.08 และร้อยละ 0.13 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละปีนั้น ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในแต่ละปีของ WHART รวมถึงการรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เข้าส์ ฟินด์ (“WHAPF”) ของ WHART ในปี 2560 ขณะเดียวกัน WHART มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2558 – 2560 และงวด 3 เดือนแรกในปี 2561 จำนวน 53.51 ล้านบาท 113.76 ล้านบาท 176.24 ล้านบาท และ 76.06 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น WHART จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 278.97 ล้านบาท 596.00 ล้านบาท 903.97 ล้านบาท และ 429.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดย WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2558 – 2560 และงวด 3 เดือนแรกในปี 2561 จำนวน 216.63 ล้านบาท 475.18 ล้านบาท 727.67 ล้านบาท และ 287.40 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2558 – 2560 WHART มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 97.78 ล้านบาท 95.38 ล้านบาท และ 49.16 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ในงวด 3 เดือนแรกในปี 2561 WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 31.96 ซึ่งรายการกำไรและขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมดังกล่าว มีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนของ WHART ในแต่ละปี ทำให้ WHART มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานระหว่างปี 2558 – 2560 และงวด 3 เดือนแรกในปี 2561 จำนวน 118.86 ล้านบาท 379.80 ล้านบาท 678.51 ล้านบาท และ 319.36 ล้านบาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 WHART มีสินทรัพย์รวมจำนวน 9,595.35 ล้านบาท 13,922.55 ล้านบาท 27,814.46 ล้านบาท และ 28,053.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนตามราคายุติธรรมจำนวน 9,051.27 ล้านบาท 13,264.44 ล้านบาท 26,295.46 และ 27,027.42 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 94.33 ร้อยละ 95.27 ร้อยละ 94.54 และร้อยละ 96.34 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้เงินลงทุนตามราคายุติธรรมของ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ประกอบด้วย 1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการ 8 โครงการ 21 โครงการ และ 20 โครงการ ตามลำดับ ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรม 8,970.98 ล้านบาท 13,082.76 ล้านบาท 25,948.85 ล้านบาท และ 25,978.31 ล้านบาท ตามลำดับ และ 2) เงินลงทุนในกองทุนรวมในปี 2558 - 2560 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 80.28 ล้านบาท 181.69 ล้านบาท 346.61 ล้านบาท และ 1,049.11 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในระหว่างงวด 3 เดือนแรกในปี 2561 WHART ได้ประเมินราคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (ไม่รวมอาคาร C และ M) ร่วมกับโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ M) ซึ่งมีที่ตั้งในพื้นที่เดียวกัน ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 WHART มีจำนวนโครงการลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 1 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560 และงวด 3 เดือนแรกในปี 2561 WHART มีหนี้สินรวมจำนวน 3,052.96 ล้านบาท 4,381.56 ล้านบาท 8,715.14 ล้านบาท และ 8,827.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ 1) หนี้กู้ยืม ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 WHART มีหนี้กู้ยืมจำนวน 4,194.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.52 ของหนี้สินรวม 2) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560 และงวด 3 เดือนแรกในปี 2561 WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 2,629.30 ล้านบาท 3,845.62 ล้านบาท 7,506.85 ล้านบาท และ 3,491.77 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 86.12 ร้อยละ 87.77 ร้อยละ 86.14 และร้อยละ 39.56 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 239.89 ล้านบาท 373.34 ล้านบาท 882.44 ล้านบาท และ 879.90 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 7.86 ร้อยละ 8.52 ร้อยละ 10.13 และร้อยละ 9.97 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2561 จำนวน 6,542.39 ล้านบาท 9,540.99 ล้านบาท 19,099.32 ล้านบาท และ 19,226.22 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล จำนวน 6,502.73 ล้านบาท 9,466.65 ล้านบาท 18,927.08 ล้านบาท และ 18,904.50 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.39 ร้อยละ 99.22 ร้อยละ 99.10 และร้อยละ 98.33 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 39.66 ล้านบาท 74.34 ล้านบาท 172.24 ล้านบาท และ 321.72 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.61 ร้อยละ 0.78 ร้อยละ 0.90 และร้อยละ 1.67 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2558 – 2559 WHART มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 190.42 ล้านบาท และ 25.22 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับปี 2560 และงวด 3 เดือนแรกของปี 2561 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิลดลงจำนวน 209.12 ล้านบาท และ 451.69 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2558 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,265.25 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,662.98 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 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 ขณะที่เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 113.97 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อการดำเนินการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 104.07 ล้านบาท และเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 85.90 ล้านบาท

ในปี 2559 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,593.26 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,208.56 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 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 ขณะที่เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 345.13 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 140.80 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 108.48 ล้านบาท

ในปี 2560 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,313.47 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,107.25 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 678.51 ล้านบาท และรายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดได้แก่ ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง 64.85 ล้านบาท เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 52.36 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 49.50 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,104.34 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 3,747.10 ล้านบาท ขณะที่เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 580.61 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 513.70 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 175.49 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวด 3 เดือนแรกของปี 2561 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 273.85 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 700.00 ล้านบาท ขณะที่เมื่อสิ้นทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดเพิ่มขึ้นจำนวน 319.36 ล้านบาท ขณะเดียวกัน WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 177.85 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากเงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 4,200.00 ล้านบาท และเงินสดจ่ายจากการชำระเงินกู้ยืมจำนวน 4,120.00 ล้านบาท และเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 169.88 ล้านบาท

4. สภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในกองทรัสต์ WHART มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าและให้เช่าพื้นที่หลังคาเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop) ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ WHART จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาวะภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เศรษฐกิจไทยปี 2560

จากข้อมูลโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2561 เศรษฐกิจไทยปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 3.9 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- (1) การบริโภคภาคเอกชนในปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 3.2 เป็นผลมาจากการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้รวมในระบบเศรษฐกิจ มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ และการเพิ่มขึ้นของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคซึ่งอยู่ที่ระดับ 65.2 และเป็นระดับสูงสุดในรอบ 11 ไตรมาส
- (2) การส่งออกสินค้าในปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 9.7 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 0.1 ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวสูงที่สุดในรอบ 6 ปี โดยปริมาณการส่งออกปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 และราคาสินค้าส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 และเมื่อคิดในรูปของเงินบาท การส่งออกมีมูลค่า 7,969 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 5.4 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 3.1
- (3) การผลิตภาคเกษตรขยายตัวร้อยละ 6.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.5 ในปี 2559 ซึ่งข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรระบุว่า การขยายตัวดังกล่าวเป็นผลจากสภาพอากาศและปริมาณน้ำเอื้ออำนวยต่อการผลิตทางการเกษตรมากกว่าปี 2559 และเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าปรับตัวดีขึ้น อาทิ ประเทศอาเซียน ญี่ปุ่น จีน สหรัฐอเมริกา และสหภาพยุโรป
- (4) มูลค่าการขนส่งและคมนาคมขยายตัวร้อยละ 7.3 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 4.1 สอดคล้องกับการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม และกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศ
- (5) การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารในปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 8.5 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยภายในประเทศสำหรับปี 2560
- (6) การผลิตสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 2.5 ซึ่งเป็นผลจากอุตสาหกรรมที่มีการผลิตเพื่อส่งออกร้อยละ 30 – 60 ของมูลค่าการผลิตรวม และอุตสาหกรรมที่มีการผลิตเพื่อส่งออกร้อยละ 60 ของมูลค่าการผลิตรวม มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของสภาพเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า และ
- (7) การลงทุนรวมมีการขยายตัวร้อยละ 0.9 โดยการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวขึ้นร้อยละ 1.7 ตามการขยายกำลังการผลิตของภาคเอกชน จากมูลค่าการส่งออกที่สูงขึ้น ขณะที่การลงทุนภาครัฐบาลปรับตัวลดลงร้อยละ 1.2 ซึ่งเป็นผลจากปัญหาอุทกภัยและการปรับตัวด้านการจัดซื้อจัดจ้างของภาครัฐ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและนโยบายการส่งเสริมการลงทุนโดยรวมในปี 2560 อ้างอิงจากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Thai Board of Investment : “BOI”) พบว่า มีการขอรับการส่งเสริมในปี 2560 จำนวน 1,456 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าการลงทุนรวม 641,980 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2550 คิดเป็นร้อยละ 22 อย่างไรก็ตาม โครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในปี 2560 มีจำนวน 1,227 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 625,080 ล้านบาท โดยมีมูลค่าเงินลงทุนลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 1,688 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 861,340 ล้านบาท โดยโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2560 พบว่า ภาคกลางเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุด จำนวน 695 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 208,720 ล้านบาท ขณะที่ภาคตะวันออกเป็นที่ตั้งของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสูงเป็นอันดับสอง จำนวน 419 โครงการ แต่มีจำนวนเงินลงทุนรวมสูงสุด รวม 305,920 ล้านบาท

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2561

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2561 มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 3.6 – 4.6 ปรับตัวขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.9 ในปี 2559 และ 2560 ตามลำดับ โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในปี 2561 จะขยายตัวร้อยละ 6.8 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 5.5 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 7.8 ของ GDP จากปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจ ดังนี้

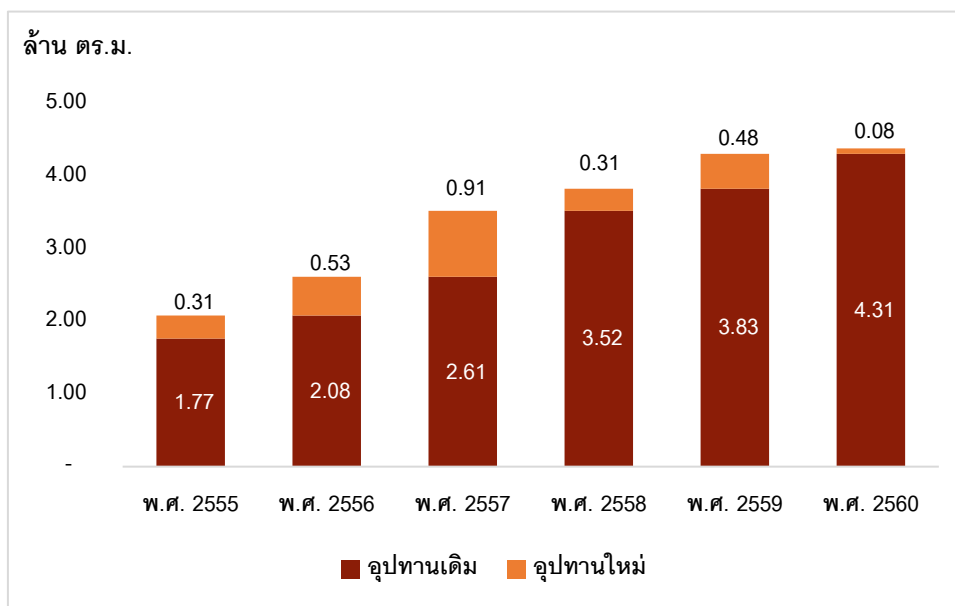
- การขยายตัวเร่งขึ้นของเศรษฐกิจโลกซึ่งจะสนับสนุนให้การส่งออกขยายตัวในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่องรวมทั้งส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวอย่างชัดเจนและสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมได้มากขึ้นอย่างต่อเนื่องจากครึ่งหลังของปี 2560
- แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาลยังอยู่ในเกณฑ์ดี ในขณะที่การลงทุนภาครัฐมีการขยายตัวเร่งขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การจัดทำกรอบงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม วงเงิน 150,000 ล้านบาท ประกอบด้วยการใช้จ่ายเพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจฐานราก วงเงิน 35,000 ล้านบาท การใช้จ่ายเพื่อพัฒนาพื้นที่ผ่านกระบวนการประชานิยม วงเงิน 35,358 ล้านบาท และการใช้จ่ายเพื่อการปฏิรูปภาคการเกษตรทั้งระบบ วงเงิน 30,000 ล้านบาท (2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายลงทุนภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2561 และกรอบงบลงทุนรัฐวิสาหกิจร้อยละ 14.7 และร้อยละ 45.7 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 และการลดลงร้อยละ 2.1 ในปี 2560 (3) ความคืบหน้าของโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่มีโครงการเข้าสู่การก่อสร้างมากขึ้นและทำให้การเบิกจ่ายเร่งตัวขึ้นตามลำดับ
- การฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน โดยมีแนวโน้มที่จะขยายตัวอย่างชัดเจนมากขึ้นในปี 2561 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) แนวโน้มการขยายตัวดีขึ้นของการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรตามการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของการส่งออก ซึ่งเป็นการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิตตามความต้องการสินค้าที่เพิ่มขึ้น (2) การลงทุนเอกชนในภาคการก่อสร้างมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนภาครัฐที่มีความชัดเจนมากขึ้น (3) การปรับตัวดีขึ้นของความเชื่อมั่นภาคธุรกิจและนักลงทุน จากอัตราค่าขอรับการส่งเสริมที่เพิ่มขึ้น
- สาขาเศรษฐกิจสำคัญที่เป็นปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจในปี 2560 ยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้าน (1) ภาคการท่องเที่ยว (2) ภาคการส่งออก (3) สาขาการขนส่งและการคมนาคม ซึ่งมีแนวโน้มการขยายตัวตามเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้นและมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง และ (4) สาขาการค้าส่งค้าปลีก ที่มีแนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง ตามการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภาคครัวเรือน การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว กิจกรรมการค้าที่เกี่ยวข้องกับการผลิตและส่งออก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- การปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงาน และฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งแม้ว่าการจ้างงานในปี 2560 นั้น จะปรับตัวลดลงร้อยละ 0.6 และส่งผลให้อัตราการว่างงานเฉลี่ยในปี 2560 เป็นร้อยละ 1.2 เพิ่มขึ้นจากเฉลี่ยร้อยละ 1.0 ในปี 2559 อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การจ้างงานในไตรมาสสุดท้ายของปีมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะการจ้างงานในภาคเกษตร (มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 67.9 ของการจ้างงานรวม) ซึ่งเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 และร้อยละ 0.5 ติดต่อกันในเดือนพฤศจิกายนและเดือนธันวาคม ตามลำดับ นอกจากนี้ ในปี 2561 การจ้างงานมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การจ้างงานในภาคเกษตรที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการขยายตัวของผลผลิต (2) การฟื้นตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรม (มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 16.2 ของการจ้างงานรวม) ที่มีการขยายตัวอย่างชัดเจนมากขึ้น และมีการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิต ซึ่งจะสามารถดูดซับแรงงานระบบเศรษฐกิจได้มากขึ้น

ตลาดคลังสินค้าให้เช่า ปี 2560

ข้อมูลจากรายงานประจำปี 2560 ของ WHART และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2561 พบว่า ณ ปลายปี 2560 อุปทานคลังสินค้ามีจำนวนรวม 4,383,781 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจำนวน 77,877 ตร.ม. จากปี 2559 ที่มีอุปทานคลังสินค้า รวมจำนวน 4,305,904 ตร.ม. โดยอุปทานใหม่ในปี 2560 มีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับจำนวนอุปทานใหม่ในปี 2557 - 2559 ซึ่งมีอุปทานใหม่จำนวน 910,504 ตร.ม. 305,257 ตร.ม. และ 476,736 ตร.ม. ตามลำดับ



ที่มา: รายงานประจำปี 2560 ของ WHART

ทั้งนี้ คลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ รวมจำนวน 1,528,960 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 34.88 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งใกล้กรุงเทพฯ และนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ รวมทั้งมีความสะดวกด้านคมนาคมขนส่งทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ โดยตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และสถานีรถไฟ รongลงมา ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีคลังสินค้าให้เช่า รวมจำนวน 967,706 ตร.ม. หรือร้อยละ 22.07 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากข้อได้เปรียบของจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่หลายแห่งที่เป็นฐานการผลิตของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมสำคัญต่างๆ ของประเทศ เช่น บีโตร์เคมี เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหาร รวมถึงภาคส่วน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง เช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น อีกทั้งตั้งอยู่ในทำเลแหล่งขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญ อันได้แก่ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ลำดับต่อมาได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กรุงเทพฯ และฉะเชิงเทรา ซึ่งมีคลังสินค้าให้เช่า รวมจำนวน 427,922 ตร.ม. 403,248 ตร.ม. และ 400,254 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 9.76 ร้อยละ 9.20 และร้อยละ 9.13 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ เนื่องจากเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของประเทศ และ/หรือเป็นจังหวัดที่เป็นจุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งเหมาะสมเป็นจุดในการจัดเก็บสินค้าเพื่อกระจายสินค้าต่อไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ กรุงเทพฯ และภาคใต้ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า จำแนกตามจังหวัด ในปี 2560

จังหวัด	ปี 2560		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	1,528,960	1,411,663	92.3
ชลบุรี	967,706	677,149	70.0
ฉะเชิงเทรา	400,254	266,842	66.7
พระนครศรีอยุธยา	427,922	336,024	78.5
กรุงเทพฯ	403,248	401,166	99.5
ระยอง	211,166	127,971	60.6
ปทุมธานี	130,340	129,440	99.3
สระบุรี	42,907	23,181	54.0
สมุทรสาคร	33,516	32,376	96.6
ขอนแก่น	139,902	130,242	93.1
ลำพูน	97,860	91,980	94.0
รวม	4,383,781	3,628,034	82.8

ด้านอุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า พบว่า ณ ปลายปี 2560 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้ว มีประมาณ 3,628,034 ตร.ม. จากอุปทานทั้งสิ้น 4,383,781 ตร.ม. โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณ 82,628 ตร.ม. สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 82.3 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 82.3 โดยจังหวัดที่มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุดในปี 2559 คือ บริเวณจังหวัดกรุงเทพฯ ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 99.5 รองลงมา คือ จังหวัดปทุมธานี สมุทรสาคร ลำพูน ขอนแก่น และสมุทรปราการ ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 99.3 ร้อยละ 96.6 ร้อยละ 94.0 ร้อยละ 93.1 และร้อยละ 92.3 ตามลำดับ

ทั้งนี้ พื้นที่ที่มีราคาเช่าคลังสินค้าสูงสุด ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดกรุงเทพฯ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 185 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือจังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีราคาเช่าสูงสุดอยู่ที่ 182 บาทต่อตร.ม. โดยอัตราเช่าคลังสินค้าในแต่ละพื้นที่จะแปรผันตามปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่าปี 2561

ความคืบหน้าในการจัดตั้งโครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ อีอีซี (EEC หรือ Thailand's Eastern Economic Corridor) คาดว่ายังส่งผลประโยชน์ต่อธุรกิจการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะเข้ามาพัฒนาตั้งนิคมอุตสาหกรรมในอีอีซีดังกล่าว นอกจากนี้ การจัดตั้งอีอีซียังส่งผลประโยชน์ต่อกิจกรรมอื่นๆ อาทิ โลจิสติกส์ และสาธารณูปโภคต่างๆ ซึ่งจากการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจดังกล่าว จะส่งผลดีต่อธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ในบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานคร สุวรรณภูมิ – บางปะกง ไปยังบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด อีกด้วย

นอกจากนี้ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมและโลจิสติกส์ อันได้แก่ โครงการถนน ทั้งการก่อสร้างมอเตอร์เวย์ 3 เส้นทาง ได้แก่ กรุงเทพฯ - ชลบุรี พัทยา – มาบตาพุด และแหลมฉบัง – นครราชสีมา อีกทั้งการปรับปรุงทางหลวงพื้นที่บริเวณอุตุระภา มาบตาพุด และถนนเลียบชายฝั่งทะเล (ระยอง - ชลบุรี) การพัฒนาทางราง รถไฟทางคู่ (ช่วงฉะเชิงเทรา – คลองสิบเก้า – แก่งคอย) รถไฟความเร็วสูง (ช่วงกรุงเทพฯ พัทยา ระยอง) การก่อสร้างสถานีรถไฟอุตุระภา การพัฒนาสนามบินอุตุระภาให้เป็นสนามบินเชิงพาณิชย์แห่งที่ 3 เป็นศูนย์ซ่อมยาน ศูนย์ขนส่งสินค้าทางอากาศและระบบโลจิสติกส์ การพัฒนาท่าเรือสัตหีบรองรับเรือเฟอร์รี่เชื่อมชายฝั่งทะเลอ่าวไทย อีกทั้งการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เป็นศูนย์การขนส่งตู้สินค้าทางรถไฟ ล้วนแล้วแต่ส่งผลบวกต่อธุรกิจคลังสินค้าเป็นอย่างมาก จึงทำให้เกิดการคาดการณ์ว่าอัตราการใช้ (Occupancy rate) พื้นที่คลังสินค้าในบริเวณตั้งแต่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ ไปยังบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด มีการคาดเดาว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2561 ทั้งนี้ เนื่องจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่างๆ ที่คาดว่าจะส่งผลต่ออุปสงค์ของธุรกิจคลังสินค้า อีกทั้งธุรกิจอีคอมเมิร์ซที่ส่งเสริมต่อธุรกิจคลังสินค้าในการเก็บสินค้า อุตสาหกรรมที่คาดว่าจะมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้า อันได้แก่ อุตสาหกรรมรถยนต์อนาคต อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ อุตสาหกรรมดิจิทัล อากาศยาน อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน เครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ อุปกรณ์โทรคมนาคม บีโตร์เคมีและเคมีภัณฑ์ อุปกรณ์อัตโนมัติและหุ่นยนต์ และนวัตกรรมอาหาร

**เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central WHA Mega Logistics Center ฝั่งน้อย 63 ซึ่งจัดทำ
โดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ**

ในการเข้าลงทุนในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center ฝั่งน้อย 63 (“โครงการ Central-WHA ฝั่งน้อย 63”) นั้น บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอสซ์ จำกัด (“Central WHA Alliance”) ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

- 1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 2) บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการ ซึ่งจัดทำโดย GRAND และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central-WHA ฝั่งน้อย 63 โดย GRAND

GRAND ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ GRAND เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ GRAND จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับความเสี่ยง ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า GRAND ได้พิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทางและแนวโน้มทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

GRAND ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ โครงสร้างอาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก Central WHA Alliance ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบริการรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GRAND พิจารณาอัตราคิดลดจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง โดยกำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 9.25 อ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.50 บวกกับอัตราผลตอบแทนจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น (Risk Premium) ประมาณร้อยละ 6.75

จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

GRAND กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.25 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน แนวโน้มในอนาคต เป็นต้น GRAND กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2591

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ประเมินโดย GRAND เท่ากับ 2,198.00 ล้านบาท**

2) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central-WHA วั้งน้อย 63 โดย SEAI

SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่ง SEAI ใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน จากการตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน การนำไปใช้ประโยชน์ และสภาพการตลาดทั่วไป ทั้งนี้ SEAI จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 23 ปี โดยประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้องที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดประมาณการ โดยพิจารณาจากภาวะเศรษฐกิจ และความเสี่ยงในการดำเนินงานของธุรกิจ แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) โดยผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

SEAI ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญาอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ทั้งนี้ SEAI กำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ข) สมมติฐานอัตรากาเช่าพื้นที่

กำหนดอัตรากาเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก Central WHA Alliance
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SEAI กำหนดอัตราคิดลดโดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง โดย SEAI กำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 9.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล 22 ปี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.1817 และความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และภาวะเศรษฐกิจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

SEAI กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.00 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยพิจารณาจากภาวะเศรษฐกิจ และความเสี่ยงในการดำเนินงานของธุรกิจ และ SEAI กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2584

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 2,234.00 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 จัดทำโดย GRAND และ SEAI

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63

ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย GRAND และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2561)	
	ราคาประเมินโดย GRAND	ราคาประเมินโดย SEAI
กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ 96-1-44.00 ไร่ พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	2,198.00 ล้านบาท	2,234.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 ณ วันที่ GRAND และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน (วันที่ 1 มีนาคม 2561) ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 1,537.90 ล้านบาท และ 1,531.12 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 ที่จัดทำโดย GRAND และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เพื่อร่วมกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์โครงการ Central-WHA ว่างน้อย 63 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 2,198.00 ล้านบาท และ 2,234.00 ล้านบาท ตามลำดับ

เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการเข้าลงทุนในโครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 (“โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23”) นั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

- 1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 2) บริษัท เซ้าทีเอสเอเซีย อินเทอร์เน็ตซันแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการ ซึ่งจัดทำโดย GRAND และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โดย GRAND

GRAND ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ GRAND เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ GRAND จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 25 ปี 2 วัน โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า GRAND ได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

▪ **ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า**

GRAND ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ โครงสร้างอาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

▪ **ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า**

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

GRAND ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA และ WHA KPN Alliance ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นเวลา 25 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ตามเงื่อนไขในสัญญา ตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance

ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA KPN Alliance ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และ ค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาดังสินค้า)
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาดังสินค้า)

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GRAND พิจารณาอัตราคิดลดจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง โดยกำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 10.00 อ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ย ประมาณร้อยละ 3.00 บวกกับอัตราผลตอบแทนจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น (Risk Premium) ประมาณร้อยละ 7.00

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ประเมินโดย GRAND เท่ากับ 863.00 ล้านบาท

2) **สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โดย SEAI**

SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่ง SEAI ใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน จากการตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน การนำไปใช้ประโยชน์ และสภาพการตลาดทั่วไป ทั้งนี้ SEAI จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 25 ปี 2 วัน โดยประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) โดยผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

▪ ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

SEAI ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญาอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ทั้งนี้ SEAI กำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

▪ ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า

SEAI กำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาคลังสินค้า เป็นระยะเวลา 25 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 5 ปี

ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 จนถึงปีที่ 22 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 90 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก WHA KPN Alliance
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาคลังสินค้า)
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาคลังสินค้า)

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SEAI กำหนดอัตราคิดลดโดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีใครความเสี่ยง โดย SEAI กำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 10.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล เท่ากับร้อยละ 3.45 และความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และภาวะเศรษฐกิจ

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 835.60 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 จัดทำโดย GRAND และ SEAI

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย GRAND และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2561)	
	ราคาประเมินโดย GRAND	ราคาประเมินโดย SEAI
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 43-3-0.00 ไร่ พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	863.00 ล้านบาท	835.60 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ณ วันที่ GRAND และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน (วันที่ 1 มีนาคม 2561) ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 584.50 ล้านบาท และ 685.34 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ที่จัดทำโดย GRAND และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เพื่อร่วมกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์โครงการ WHA-KPN ถนนบางนา-ตราด กม. 23 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 863.00 ล้านบาท และ 835.60 ล้านบาท ตามลำดับ

**เอกสารแนบ 4 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics Center พระราม 2 กม. 35 (เฟส 1)
ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ**

ในการเข้าลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center พระราม 2 กม. 35 (เฟส 1) (“โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35”) นั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“WHA”) ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

- 1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 2) บริษัท เซ้าทีเอสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการ ซึ่งจัดทำโดย GRAND และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 โดย GRAND

GRAND ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ GRAND เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ GRAND จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 60 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า GRAND ได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางการตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

▪ **ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า**

GRAND ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ โครงสร้างอาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

▪ **ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า**

GRAND ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นเวลา 25 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA

ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัด ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษา อื่นๆ
ค่าต่ออายุสัญญาเช่า	จำนวน 50.00 ล้านบาท ชำระ ณ ปีที่ 30 ของประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาดหลังสินค้า)
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาดหลังสินค้า)

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GRAND พิจารณาอัตราคิดลดจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ
แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มี
ทางเสี่ยง โดยกำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 9.50 อ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ย
ประมาณร้อยละ 3.00 บวกกับอัตราผลตอบแทนจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น (Risk Premium) ประมาณร้อยละ 6.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงิน
สด มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ประเมินโดย GRAND
เท่ากับ 735.00 ล้านบาท

2) **สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 โดย SEAI**

SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่ง SEAI ใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน จากการตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน การนำไปใช้ประโยชน์ และสภาพการตลาดทั่วไป ทั้งนี้ SEAI จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 60 ปี โดยประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) โดยผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

▪ **ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า**

SEAI ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญาอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ทั้งนี้ SEAI กำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

▪ **ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า**

SEAI กำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาคลังสินค้า เป็นระยะเวลา 25 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 5 ปี

ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 จนถึงปีที่ 30 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.00 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก WHA
ค่าต่ออายุสัญญาเช่า	จำนวน 50.00 ล้านบาท ชำระ ณ ปีที่ 30 ของประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาคลังสินค้า)
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่หลังคาคลังสินค้า)

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SEAI กำหนดอัตราคิดลดโดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีใครความเสี่ยง โดย SEAI กำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 10.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล เท่ากับร้อยละ 3.45 และความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และภาวะเศรษฐกิจ

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 656.30 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 จัดทำโดย GRAND และ SEAI

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35

ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย GRAND และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2561)	
	ราคาประเมินโดย GRAND	ราคาประเมินโดย SEAI
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า เนื้อที่ 17-1-50.00 ไร่ พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	735.00 ล้านบาท	656.30 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ณ วันที่ GRAND และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน (วันที่ 1 มีนาคม 2561) ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 420.10 ล้านบาท และ 390.81 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 ที่จัดทำโดย GRAND และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เพื่อร่วมกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์โครงการ WHA พระราม 2 กม. 35 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 735.00 ล้านบาท และ 656.30 ล้านบาท ตามลำดับ

เอกสารแนบ 5 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการเข้าลงทุนในโครงการ DSG HSIL สระบุรี นั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

- 1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 2) บริษัท เซ้าทีเอสเอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการ ซึ่งจัดทำโดย GRAND และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี โดย GRAND

GRAND ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ GRAND เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ GRAND จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับความเสี่ยง ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า GRAND ได้พิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทางและแนวโน้มทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

GRAND ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ โครงสร้างอาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHAVH ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาด และจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GRAND พิจารณาอัตราคิดลดจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง โดยกำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 9.25 อ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.50 บวกกับอัตราผลตอบแทนจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น (Risk Premium) ประมาณร้อยละ 6.75

จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

GRAND กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.25 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน แนวโน้มในอนาคต เป็นต้น GRAND กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2591

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ DSG HSIL สระบุรี โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ประเมินโดย GRAND เท่ากับ 462.00 ล้านบาท**

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี โดย SEAI

SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่ง SEAI ใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน จากการตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน การนำไปใช้ประโยชน์ และสภาพการตลาดทั่วไป ทั้งนี้ SEAI จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 23 ปี โดยประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้องที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดประมาณการ โดยพิจารณาจากภาวะเศรษฐกิจ และความเสี่ยงในการดำเนินงานของธุรกิจ แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) โดยผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

SEAI ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญาอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของอาคาร สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ทั้งนี้ SEAI กำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก WHAVH
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SEAI กำหนดอัตราคิดลดโดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีใครความเสี่ยง โดย SEAI กำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 9.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลเท่ากับร้อยละ 3.45 และความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และภาวะเศรษฐกิจ

จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

SEAI กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.00 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยพิจารณาจากภาวะเศรษฐกิจ และความเสี่ยงในการดำเนินงานของธุรกิจ และ SEAI กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2584

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ DSG HSIL สระบุรี โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2562) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 450.00 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี จัดทำโดย GRAND และ SEAI

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี
ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย GRAND และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2561)	
	ราคาประเมินโดย GRAND	ราคาประเมินโดย SEAI
กรรมสิทธิที่ดินจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 15-0-0.00 ไร่ พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	462.00 ล้านบาท	450.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี ณ วันที่ GRAND และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน (วันที่ 1 มีนาคม 2561) ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 277.10 ล้านบาท และ 306.71 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี ที่จัดทำโดย GRAND และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เพื่อร่วมกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์โครงการ DSG HSIL สระบุรี โดยมีมูลค่าเท่ากับ 462.00 ล้านบาท และ 450.00 ล้านบาท ตามลำดับ**

ที่ ทอ.อ. 610506

17 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ที่ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("กองทรัสต์ WHART") ได้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561 ซึ่งจะมีขึ้นในวันที่ 14 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 8 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนั้นแล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับวาระที่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561 เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว



วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของ อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นรายการระหว่างกันระหว่าง กองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยทรัสต์มีข้อสังเกตเกี่ยวกับราคาในการลงทุน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอ ขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 2 นี้ ดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์พบว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนโดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA"), บริษัท เซ็นทรัล ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด ("Central WHA Alliance"), บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด ("WHA KPN Alliance") และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("WHA VH") (รวมเรียกว่า "บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในราคาไม่เกิน 4,464,500,000 บาท (สี่พันสี่ร้อยหกสิบล้านห้าแสนบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงเกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาประเมินทรัพย์สินที่ต่ำที่สุดจากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย ด้วยวิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ (income approach) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้มีความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว

ทรัสต์มีความเห็นว่า การได้มาของราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารายละเอียด รวมทั้งเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงไว้โดยละเอียดอีกครั้งก่อนการลงทุน



2. ทางทรัสต์ขอเรียนแจ้งให้ทราบว่า จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายตามที่ถูกจัดการ กองทรัสต์ได้จัดให้มีการดำเนินการนั้น พบว่ายังคงมีประเด็นทางกฎหมายที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการเพิ่มเติม ให้ครบถ้วนแล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งได้กำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในการเข้าลงทุน และประเด็นทาง กฎหมายที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำเนินการภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนแล้ว เพื่อให้การลงทุนเพิ่มเติม ในครั้งนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไข ต่างๆ ที่ได้มีการตกลงกันไว้ ดังมีรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ของเอกสารฉบับนี้ (ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการ ตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้น ได้มีการดำเนินการต่าง ๆ ตามเงื่อนไขในการเข้าลงทุนจนครบถ้วนก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งติดตาม เพื่อให้บุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าดำเนินการตามเงื่อนไขข้อกำหนดต่างๆ ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ให้ครบถ้วน ต่อไป

3. ทรัสต์พบว่าในการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ได้กำหนดว่าเมื่อ Central WHA Alliance และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ Central WHA Alliance จะพัฒนาที่ดิน อันเป็น กรรมสิทธิ์ของ Central WHA Alliance ที่อยู่ติดกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART อาจจะทำ การจดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ Central WHA Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (สามัญทรัพย์สิน) ด้วย ค่าใช้จ่ายของ Central WHA Alliance เอง โดย Central WHA Alliance ตกลงชำระค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษาให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นรายปี โดยในปีแรกจะชำระในวันจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว และสำหรับปีถัดไป จะชำระในวันครบรอบปีแต่ละปีหลังจากนั้น

ในการนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8.1.1 วรรคสอง (2) ที่กำหนดว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มา ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม” เมื่อพิจารณาเหตุผลของผู้จัดการกองทุนทรัสต์และเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) แล้ว ทรัสต์มีความเห็นว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินดังกล่าวนี้ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์ของ

ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ที่ พอ.อ.610506 ลว. 17 พฤษภาคม 2561 หน้า 3 จาก 11

กองทรัสต์ WHART จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม จึงมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. ทรัสต์พบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) เป็นการเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจาก WHA KPN Alliance ซึ่งมีได้มีกรรมสิทธิ์บนที่ดินดังกล่าว แต่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ท็อปวิวด บิสซิเนส จำกัด ("เจ้าของที่ดิน") ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ให้บริษัทในกลุ่มกล่าวคือ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด) ("KPN Land") เช่าที่ดินดังกล่าวระยะยาว ("สัญญาเช่าหลัก") และ KPN Land ได้ให้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวระยะยาวแก่ WHA KPN Alliance ("สัญญาเช่าช่วงทอดที่ 1") ซึ่งเป็นผู้ก่อสร้างอาคาร และนำอาคารดังกล่าวออกให้กองทรัสต์ WHART เช่าสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8.1.1 วรรคสอง (7) กำหนดว่า "ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มิสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น"

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน KPN Land และ WHA KPN Alliance เพื่อตกลงและรับรองว่า เจ้าของที่ดิน KPN Land และ WHA KPN Alliance จะไม่ยกเลิกสัญญาเช่าหลัก และสัญญาเช่าช่วงทอดที่ 1 ในส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ รวมไปถึง

ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ที่ ทอ.อ.610506 ลว. 17 พฤษภาคม 2561 หน้าที 4 จาก 11



ข้อตกลงสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงทอดที่ 1 ในกรณีที่ KPN Land และ/หรือ WHA KPN Alliance ปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะเข้าสวมสิทธิ (Step-in) เป็นผู้เช่าโดยตรงกับเจ้าของที่ดินหรือ KPN Land ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะต้องเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวก่อนหรือภายในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการจัดให้มีมาตรการเพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงดังกล่าวเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาความเห็นตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 อีกครั้งก่อนการลงมติ

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 4 นี้ เป็นการทำความตกลงระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงาน

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 เพื่อประกอบการพิจารณา

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ทรัสต์ได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 5.1 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2/2561 เพื่อประกอบการพิจารณา

แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ทรัสต์ได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่ารูปแบบวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ที่ ทอ.อ.610506 ลว. 17 พฤษภาคม 2561 หน้า 6 จาก 11

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART

ทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า การกู้ยืมเงินตามวาระที่ 6 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัตินี้ เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในการนี้ทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART นั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินนี้เมื่อรวมกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินและหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ทั้งนี้ ณ วันที่ 8 มีนาคม 2561 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)



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

ทรัสต์เห็นว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้มีการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติ ทรัสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ยกมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการประชุมต่อไป

โดยหากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ยกมติดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561 นี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



(นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

เอกสารแนบ

ประเด็นเพื่อพิจารณาจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย

กลุ่มที่ 1 ประเด็นทางกฎหมายที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึง กฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. ภาวะผูกพันในทรัพย์สินที่จะลงทุน

1.1. โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63)

เนื่องจากในปัจจุบัน Central WHA Alliance ได้จดทะเบียนจองที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วงน้อย 63) เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ดังนั้น ในวันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการดังกล่าว Central WHA Alliance จะดำเนินการให้ ทรัพย์สินปลอดจากการจอง ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ WHART

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

เนื่องจากในปัจจุบัน WHA KPN Alliance ได้นำสิทธิการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงระหว่าง KPN Land กับ WHA KPN Alliance ไปเป็นประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ใน โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) กองทรัสต์ WHART จะเช่าช่วงที่ดิน ดังกล่าวจาก WHA KPN Alliance อีกทอดหนึ่ง ดังนั้น ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน WHA KPN Alliance จะ ดำเนินการยกเลิกสัญญาและข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาวะผูกพันในสัญญาเช่าช่วงระหว่าง KPN Land กับ WHA KPN Alliance ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ก่อนจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ กองทรัสต์ WHART

2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ. 1) และ/หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 6)

2.1. โครงการ DSG HSIL

จากการตรวจสอบ พบว่ายังมีสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ บางรายการในโครงการ DSG HSIL ที่ยังอยู่ในระหว่างการ ตรวจสอบเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ. 1) ("ใบอนุญาต อ.1") และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 6) ("ใบรับรอง อ.



6") ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

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

จากการตรวจสอบ พบว่ายังมีสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ บางรายการในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ที่ยังอยู่ในระหว่างการตรวจสอบเอกสารใบอนุญาต อ.1 และใบรับรอง อ.6 ทั้งนี้ WHA KPN Alliance จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

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

จากการตรวจสอบ พบว่ายังมีสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ บางรายการในโครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) ที่ยังอยู่ในระหว่างการตรวจสอบเอกสารใบอนุญาต อ.1 และใบรับรอง อ.6 ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

3. ทางเข้าออกโครงการ

3.1. โครงการ DSG HSIL

ทางเข้าออกของโครงการ DSG HSIL จะต้องผ่านถนนในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ทั้งนี้ WHAVH กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบใบอนุญาตให้ก่อสร้างเชื่อมทางเข้าออก และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

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

ทางเข้าออกของโครงการ จะต้องผ่านทางสาธารณประโยชน์ในซอยเสารงกลาง-จรเข้ใหญ่ เพื่อเข้าสู่ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) โดยจะต้องได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเชื่อมทางเข้าออกกับถนนสาธารณะ ทั้งนี้ WHA KPN Alliance กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการขอรับใบอนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

4. การใช้พื้นที่อาคาร

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



อาคารโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเพื่อใช้เป็นคลังสินค้าและสำนักงาน ทั้งนี้ WHA KPN Alliance กำลังอยู่ในระหว่างดำเนินการตรวจสอบการใช้พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการว่าปัจจุบันมีการใช้พื้นที่เช่าเพื่อกิจการใด หากมีการใช้อาคารนอกเหนือจากในลักษณะของคลังสินค้าและสำนักงาน WHA KPN Alliance จะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายหรือแจ้งผู้เช่าให้ใช้พื้นที่อาคารให้ตรงตามที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง

กลุ่มที่ 2 ประเด็นทางกฎหมายที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการให้แก่กองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. ทางเข้า-ออกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

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

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนเพื่อเป็นทางเข้า-ออกโครงการ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ Top View Business ดังนี้ WHA KPN Alliance ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน และผู้ให้เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการดังกล่าว จะให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ในการใช้ประโยชน์ในทางเข้า-ออกโครงการ และ จะดำเนินการเจรจาให้ Top View Business จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุน

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

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนเพื่อเป็นทางเข้า-ออกโครงการ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ WHA ดังนี้ WHA ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินและผู้ให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จะให้สิทธิกองทรัสต์ WHART ในการใช้ประโยชน์ในทางเข้า-ออกโครงการ และ จะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ WHART เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุน

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561
วันที่ 14 มิถุนายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว
กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐาน (ตามข้อ 2 หรือข้อ 3) ให้แก่บริษัทฯ เพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม ก่อนเวลาประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 12.00 น. ของวันที่ 14 มิถุนายน 2561

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 และบริษัทจะถือว่าการใช้สิทธิออกเสียงของตัวแทนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ 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) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าค้ำบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย

being a trust unitholder of WHA Premium Growth Real Estate Investment Trust holding the total amount of.....units.

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง
and having the right to vote equal to.....votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

(1).....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, resides at

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ
Province Postal Code, or

(2).....นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์.....อายุ.....44.....ปี อยู่บ้านเลขที่ 98 อาคารสวาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10
Mr. Ratachai Teratanavat age 44 years, resides at 98 Sathorn Square Office Tower, 10th Floor

ถนน.....ตำบล/แขวง.....สี่ลม.....อำเภอ/เขต.....บางรัก.....
Road Sathorn Nua Tambol/Khwaeng Silom Amphoe/Khet Bangrak
จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....รหัสไปรษณีย์.....10500.....
Province Bangkok Postal Code 10500

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าค้ำบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561 ในวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 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 of WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust No. 2/2018 on 4 June 2018 at 14.00 hrs. at the Grand Fortune Room, 3rd Floor, The Grand Mercure Bangkok Fortune Hotel, 1 Ratchadaphisek Road, Dindaeng, Bangkok 10400, with the following agendas 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 เรื่อง 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** เรื่อง พิจารณานุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Agenda Item No. 2 Re: To consider and approve the investment in the freehold, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets 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) 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** เรื่อง พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

Agenda Item No. 3 Re: To consider and approve the third capital increase of WHART through the issuance and offer for sale of approximately not exceeding 299,180,000 new trust units for the investment in freehold, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets in addition to the assets currently held by WHART, and the method for determining the price of the trust units to be issued and offered for sale of the third capital increase.

- (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** เรื่อง พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Agenda Item No. 4 Re: To consider and approve the offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA's associated persons.

- (ก) 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

- (5) **วาระที่ 5** เรื่อง พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda Item No. 5 Re: To consider and approve the offering and allocation method for the additional trust units to be issued and offered for sale and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand for the third capital increase.

- 5.1 **แบบที่ 1:** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Option 1: The offer for sale and allocation method for the additional trust units in the third capital increase and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand in case there is the offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA’s associated persons.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- 5.2 **แบบที่ 2:** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Option 2: The offer for sale and allocation method for the additional trust units in the third capital increase and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand in case there is no offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA’s associated persons.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (6) **วาระที่ 6** เรื่อง พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART

Agenda Item No. 6 Re: To consider and approve the entering into long term and/or short term loan agreements of up to total loan amount of approximately not exceeding Baht 1,780,000,000 for the investment in freehold, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets, in addition to the assets currently held by WHART, and for the working capital of 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"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove (Object) | Abstain |

- (7) **วาระที่ 7** เรื่อง พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Agenda Item No. 7 Re: To consider and approve the amendments of WHART's Trust Deed, including the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of WHART and seek for benefits from the immovable properties in order to be line with the investment in the Additional Investment Assets.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(8) **วาระที่ 8** เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda Item No. 8 Re: Other matters (if any).

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
 เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a trust unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน 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. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายรัฐชัย ชีระชนาววัฒน์ เป็นผู้รับมอบฉันทะ ได้โดยข้อมูลของกรรมการอิสระ เป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

The trust unitholder may appoint the independent director of the REIT Manager, who is Mr. Ratachai Teratanavat, to be the proxy. Information of the independent director is as enclosed herewith.

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I / We Nationalityอยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
Reside at Road Tambon/Khwaeng
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Amphur/Khet Province Postal Codeในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝาก (Custodian) ให้กับ.....
as a Custodian for(2) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ 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 atถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หรือ
Province Postal Code, or (2) นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์..... อายุ 44 ปี อยู่บ้านเลขที่ 98 อาคารสวาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10
Mr. Ratachai Teratanavat age 44 years, resides at 98 Sathorn Square Office Tower, 10th Floorถนน..... สาทรเหนือ..... ตำบล/แขวง..... สีลม..... อำเภอ/เขต..... บางรัก.....
Road Sathorn Nua Tambol/Khwaeng Silom Amphoe/Khet Bangrak
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10500
Province Bangkok Postal Code 10500

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 2/2561 ในวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์ฟอรั่ม ชั้น 3 โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอรั่ม เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 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 of WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust No. 2/2018 on 4 June 2018 at 14.00 hrs. at the Grand Fortune Room, 3rd Floor, The Grand Mercure Bangkok Fortune Hotel, 1 Ratchadapisek Road, Dindaeng, Bangkok 10400, with the following agendas 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 เรื่อง 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** เรื่อง พิจารณานุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Agenda Item No. 2 Re: To consider and approve the investment in the freehold, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets of the Additional Investment Assets.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) งดออกเสียง
- Approve Disapprove (Object) Abstain

- (3) **วาระที่ 3** เรื่อง พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 299,180,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

Agenda Item No. 3 Re: To consider and approve the third capital increase of WHART through the issuance and offer for sale of approximately not exceeding 299,180,000 new trust units for the investment in freehold, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets in addition to the assets currently held by WHART, and the method for determining the price of the trust units to be issued and offered for sale of the third capital increase.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) งดออกเสียง
- Approve Disapprove (Object) Abstain

- (4) **วาระที่ 4** เรื่อง พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Agenda Item No. 4 Re: To consider and approve the offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA's associated persons.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน) งดออกเสียง
- Approve Disapprove (Object) Abstain

- (5) **วาระที่ 5** เรื่อง พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda Item No. 5 Re: To consider and approve the offering and allocation method for the additional trust units to be issued and offered for sale and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand for the third capital increase.

- 5.1 **แบบที่ 1:** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Option 1: The offer for sale and allocation method for the additional trust units in the third capital increase and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand in case there is the offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA’s associated persons.

- (ก) 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:

<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

- 5.2 **แบบที่ 2:** วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สาม และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

Option 2: The offer for sale and allocation method for the additional trust units in the third capital increase and the listing of the trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand in case there is no offering for sale parts of trust units to WHA and/or WHA’s associated persons.

- (ก) 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:

<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

- (6) **วาระที่ 6** เรื่อง พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น ประมาณไม่เกิน 1,780,000,000 บาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART

Agenda Item No. 6 Re: To consider and approve the entering into long term and/or short term loan agreements of up to total loan amount of approximately not exceeding Baht 1,780,000,000 for the investment in freehold, leasehold and sub-leasehold rights of immovable properties and other related assets, in addition to the assets currently held by WHART, and for the working capital of 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:

<input type="checkbox"/> เห็นด้วย	<input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย (คัดค้าน)	<input type="checkbox"/> งดออกเสียง
Approve	Disapprove (Object)	Abstain

- (7) **วาระที่ 7** เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Agenda Item No. 7 Re: To consider and approve the amendments of WHART's Trust Deed, including the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of WHART and seek for benefits from the immovable properties in order to be line with the investment in the Additional Investment Assets.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (8) **วาระที่ 8** เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda Item No. 8 Re: Other matters (if any).

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์

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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there in any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น

Only foreign trust unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ

Evidences to be attached with this Proxy Form are:

- (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
Power of Attorney from trust unitholders authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.
- (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)
Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of trust units to several proxies for splitting votes.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

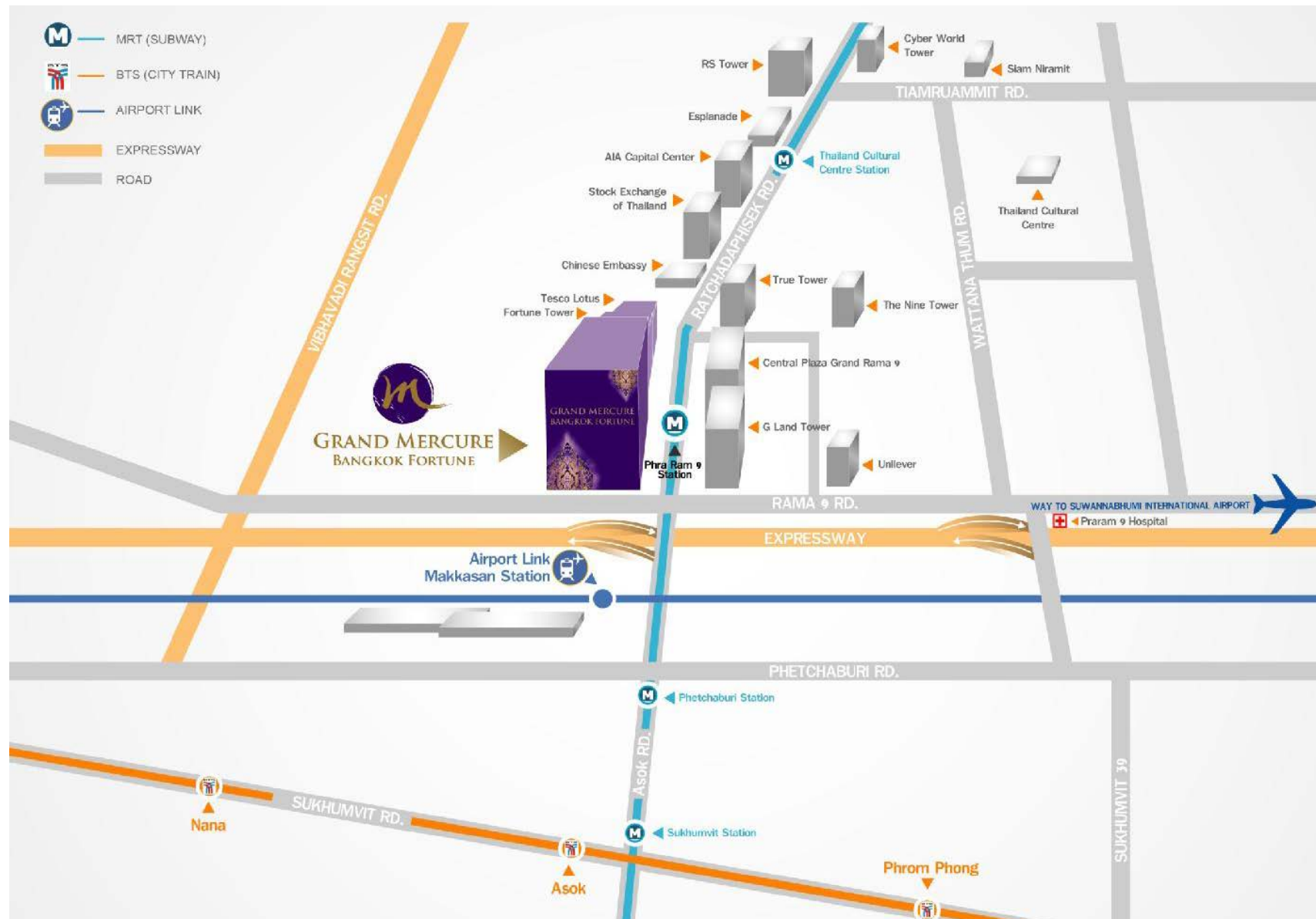
5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายรัฐชัย ชีระชนาววัฒน์ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของกรรมการอิสระ เป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

The trust unitholder may appoint the independent director of the REIT Manager, who is Mr. Ratachai Teratanavat, to be the proxy. Information of the independent director is as enclosed herewith.

ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประกอบกรมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นรายบุคคล

ชื่อ	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
อายุ	44 ปี
ที่อยู่	98 อาคารสาทรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	ประกาศนียบัตรหลักสูตร TLCA Executive Development Program บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม

แผนที่สถานที่จัดประชุม



ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

1. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่ 16 พฤษภาคม 2561) โดยเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 2, วาระที่ 3, วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 7 ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัพย์สินที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	294,597,043	15.00
น.ส. จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	13,656,593	0.70
นาย สมยศ อนันตประยูร	4,823,800	0.25
น.ส. จารุวรรณ จาตุศรีพิทักษ์	550,346	0.03
นาง ตุ่มทอง ไชยสนิท	414,826	0.02
นาง กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	250,000	0.01
นาย กำธร ตติยกวี	211,240	0.01
นาง เฉลา แซ่จิว	152,012	0.01
นาย อรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	150,000	0.01
นาย ธนภัทร อนันตประยูร	131,803	0.01
นาง วิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	130,000	0.01
น.ส. นลิน อนันตประยูร	123,236	0.01
นาย อรรถนพ เฉลิมทรัพย์ากร	110,062	0.01
นาย รชต ตราชูวณิช	70,000	0.00
นาย ชนกันต์ จิรัฐติกาลสกุล	20,000	0.00
น.ส. ปิยวรรณ เลาก่อสกุล	12,344	0.00
นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	4,400	0.00
รวม	315,407,705	16.06

2. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สิน

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สิน (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่ 16 พฤษภาคม 2561) โดยเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 6 ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	111,813,863	5.69
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,308,700	0.58
รวม	123,122,563	6.27

3. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2561 (Record Date) วันที่ 16 พฤษภาคม 2561) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
สำนักงานประกันสังคม	387,428,422	19.73
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	294,597,043	15.00
กองทุน บำเหน็จบำนาญข้าราชการ	122,660,052	6.25
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	111,813,863	5.69
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	92,488,083	4.71
ธนาคาร ออมสิน	61,553,873	3.13
บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	56,308,721	2.87
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	54,565,600	2.78
บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	46,543,904	2.37
บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,585,075	2.17
รวม	1,270,544,636	64.70