

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง
อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

ของ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย



บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

18 พฤษภาคม 2563

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	18
ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6	34
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	34
1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ	39
1.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6	42
1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ	73
1.1.4 ข้อมูลสินทรัพย์	75
1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ	81
1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ	81
1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ	82
1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	100
1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	100
1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	108
ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	112
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท	119
เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1	141
เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2	145
เอกสารแนบ 4 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN	149

คำย่อ

WHART หรือ กองทรัสต์
WHA หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
WHA Daiwa
WHA VH
WHA KPN Alliance
กลุ่ม WHA
WHAREM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์
KAsset หรือ ทรัสต์
ธนาคารกสิกรไทย
SCA
SEAI
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA
ตลาดหลักทรัพย์ฯ
สำนักงาน ก.ล.ต.
ประกาศ สร.26/2555

ชื่อเต็ม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดั่งฉบับเลขเอ พรีเมียม โกรท
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไนด์แอนด์ จำกัด
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
บริษัท เช้าทิสเอเซีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด
บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง
ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)
ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และ
การเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00)
ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล
และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลง
วันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01)
ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุด
ทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่ใช่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ
เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้
กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมาย
ของต่างประเทศ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน

โครงการ Laemchabang 1 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน และส่วนควบที่เกี่ยวข้องของ
โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)
โครงการ Laemchabang 2 สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และส่วนควบที่เกี่ยวข้องของโครงการ โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)
โครงการ WHA KPN สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการ
เช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในส่วนควบที่เกี่ยวข้องของ
โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3)

18 พฤษภาคม 2563

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 10 มิถุนายน 2563 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ดังนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

ตามที่ปัจจุบัน WHART มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 2,554,629,507 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0576 บาท รวม 23,138,812,222.60 บาท และได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ในการลงทุนครั้งแรก ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ในการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) จากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF ดังกล่าว ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 29 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 ชลบุรี)
- (21) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)
- (22) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)
- (23) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)
- (24) โครงการ DSG HSIL
- (25) โครงการอาคารโรงงาน DTS Draexlmaier New Factory
- (26) โครงการอาคารโรงงาน Roehling
- (27) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)
- (28) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)
- (29) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ WHART คณะกรรมการ WHAREM มีมติเห็นควรให้ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยการเพิ่มทุนของ WHART ครั้งที่ 5 และ/หรือ กู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยในการดำเนินการดังกล่าว WHAREM จำเป็นต้องได้รับอนุมัติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ทั้งนี้ WHAREM ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไควะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีแอล ออลิแอนด์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) **โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1)** ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (“โครงการ Laemchabang 1”)

(1.1) กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 64059) เนื้อที่โดยประมาณ 21-2-93.25 ไร่¹

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนจากเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินเลขที่ 64059 ซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งหมด 50 ไร่ 34.90 ตารางวา ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด ทั้งนี้ ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจจะจดทะเบียนให้บางส่วนที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (สามัญทรัพย์) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA Daiwa โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจยินยอมให้ WHA Daiwa มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ได้ และ WHA Daiwa อาจจะจดทะเบียนให้บางส่วนที่ดินที่ WHA

- (1.2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ Laemchabang 1 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,599.00 ตารางเมตร และลานจอดรถรวมประมาณ 3,055.00 ตารางเมตร
- (1.3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ Laemchabang 1

- หมายเหตุ (1) ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHART จะขอให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
- (2) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Laemchabang 1 นี้ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1) สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 3) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

(2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ตั้งอยู่ ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (“โครงการ Laemchabang 2”)

- (2.1) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 93110) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50 ไร่² มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 7 มิถุนายน 2591 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายใน 1 มกราคม 2564)
- (2.2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ Laemchabang 2 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 44,783.00 ตารางเมตร

Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (สามทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA Daiwa โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ WHA Daiwa ไม่สามารถดำเนินการจัดการภาระจำยอมดังกล่าว WHA Daiwa อาจยินยอมให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป

² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการวัดสอยเขตที่ดิน

- (2.3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าโรงงาน และสำนักงานของโครงการ Laemchabang 2

- หมายเหตุ (1) WHART จะขอให้ WHAVH โอนสิทธิในสัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำไว้กับ บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) เพื่อให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของบริษัท ศรีระฟ้า จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ Laemchabang 2 สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ
- (2) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานโครงการ Laemchabang 2 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณี WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
- (3) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ Laemchabang 2 นี้ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1) สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน)
 - 2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน กับ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน) และบริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของที่ดิน)
 - 3) สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง)
 - 4) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 5) บันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิในสัญญาก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับทางเข้าออก กับ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันซึ่งเป็นทางเข้าออก) และบริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของที่ดิน)
 - 6) บันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการวางระบบระบายน้ำ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้ได้รับสิทธิในการวางระบบระบายน้ำ) และบริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของที่ดิน)
 - 7) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

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

- (5.1) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 6 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21940, 21941, 21942, 21944 และ 21945) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 22992 และ 31597) และสิทธิการเช่าในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 22990) โดยมีเนื้อที่เช่า แบ่งเช่าและแบ่งเช่าช่วงรวมประมาณ 48-2-64.85 ไร่³ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและเช่า

³ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

ช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564)

- (5.2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ WHA KPN จำนวน 4 หลัง ⁴ (ได้แก่ อาคาร D อาคาร F อาคาร G และ อาคาร I) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,407.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564)
- (5.3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของโครงการ WHA KPN

- หมายเหตุ** (1) WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณีพิพัย (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN Land”) ⁵ (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจาก KPN Land) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ KPN Land และระหว่างห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณีพิพัย และ KPN Land) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง KPN Land และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่ KPN Land หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว
- (2) ห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณีพิพัย บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณีพิพัย บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA KPN สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ WHA KPN ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ WHART จะเข้าทำกับ ห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณีพิพัย บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป
- (3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ WHA KPN ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
- (4) สำหรับพื้นที่อาคาร G2 ในโครงการ WHA KPN ซึ่ง Scommerce (Thailand) Company Limited ได้เช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และสัญญาเช่าสำนักงานฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าใน

⁴ อาคารจำนวน 3 หลัง (อาคาร D, F และ I) ในโครงการ WHA KPN ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564)

⁵ เดิมชื่อ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด

- วันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2564 นั้น หากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในกรณีนี้ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวจนกว่าจะมีผู้เช่า หรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 3 ปีนับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
- (5) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA KPN นี้ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงจาก KPN Land (ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 5731, 21940, 21941, 21942, 21944 และ 21945))
 - 2) สัญญาเช่าที่ดิน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 22990, 22992 และ 31597)
 - 3) สัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 4) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 5) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว) และ
 - 6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณีพิพัย (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) ถึง (3) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- | | |
|---|-----------------------------|
| ○ เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุนประมาณ | 120 ไร่ 1 งาน 58.10 ตารางวา |
| ○ พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุนประมาณ | 128,789.00 ตารางเมตร |
| ○ พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุนประมาณ | 3,055.00 ตารางเมตร |

ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งให้ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าสินทรัพย์ จำกัด (“SCA”) และ บริษัท เช้าทิส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดย WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 3,233,967,000 บาท (ชำระในวันที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 3,233,967,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 เป็นทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนของ WHART นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้มีสิทธิการเช่า และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่ง WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่าง

2. จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของ WHART สภาพวะตลาดหุ้น และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยรายละเอียดของเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สรุปได้ ดังนี้

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) และ/หรือ
- (2) การกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 3,390,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน (ถ้ามี) เป็นไปตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ
- (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 40,000,000 บาท

ทั้งนี้ เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 255,200,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบันจำนวน 2,554,629,507 หน่วย จะทำให้ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,809,829,507 หน่วย

3. วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย (WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA)

WHAREM จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 4 ต่อไป

4. วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

- หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2563 นี้ WHAREM จะนำเสนอหัวข้อที่ 4.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2563 พิจารณา โดยจะไม่มี การนำเสนอหัวข้อที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2563 พิจารณาอีกต่อไป
- อย่างไรก็ดี หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2563 นี้ WHAREM จะไม่มี การนำเสนอหัวข้อที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2563 พิจารณา แต่จะนำเสนอหัวข้อที่ 4.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ครั้งที่ 1/2563 พิจารณาต่อไป

โดยรายละเอียดข้อ 4.1 และข้อ 4.2 มีดังนี้

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ส่วนที่ 1 * จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมดังกล่าวอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง 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 WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

แบบที่ 2 : วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ส่วนที่ 1 * จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ (“ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม”) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อ หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ก็ได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ในกรณีหากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART

ในการนี้ WHAREM จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หมายเหตุ * WHAREM ได้พิจารณากำหนดรายละเอียดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกำหนดให้ส่วนที่ 1 เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามที่ได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563

เรื่องที่ 2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

WHAREM เห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของ WHART เพื่อพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง WHART เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เรื่องที่ 3 การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อการชำระคืนหนี้เงินกู้เดิมของ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท

เนื่องจาก WHAREM มีแนวทางที่จะกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินของ WHART โดยกู้ยืมเงินเพื่อการชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHART เป็นจำนวนประมาณไม่เกิน 180,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมของ WHART ที่จะครบอายุในปี 2563

เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ เป็นทรัพย์สินของ WHA และบริษัทย่อยของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.00 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นรายไตรมาส ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563) และได้รับการว่าจ้างจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้⁶ จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) (“ประกาศ สร.26/2555”) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ข้อบังคับ บจป 22-01”) โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นี้ มีขนาดรายการเกี่ยวข้องรวมกันมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART (คำนวณจากการเงินของ WHART ไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563)

⁶ WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ซึ่งประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี (โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง

นอกจากนี้ กรณีที่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“กลุ่ม WHA”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM (ดังรายละเอียดที่ปรากฏตามวิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในข้อ 4.1 ข้างต้น) เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 หรือประมาณไม่เกิน 509,000,000 บาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในมูลค่ารวมไม่เกิน 3,233,967,000 บาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHA และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้ง ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และสำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และเพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHART ในครั้งนี้ อาจกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ตามรายการที่ได้กล่าวมาข้างต้น WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณามติการทำรายการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก WHART WHAREM และ WHA ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูล

ที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณา เพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบรายงานการเพิ่มทุนของ WHART และสารสนเทศการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2562 (แบบ 56-REIT) ของ WHART
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2562 (แบบ 56-1) ของ WHA
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1-4 และสำหรับการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอเรียนด์แอร์ไฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- งบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ WHART และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563
- ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 (วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของ WHART ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต
- สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHART WHAREM และ WHA มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และ ความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ผลประกอบการและสถานะทางการเงินของ WHART WHAREM และ WHA
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของ WHART WHAREM และ WHA ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM และ WHA ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะเวลาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น โดยหลักเกณฑ์ในการลงทุนของ WHART คือ มุ่งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ ซึ่ง WHART จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไป จัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม เช่น การให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นต้น ทั้งนี้ ในปัจจุบัน WHART ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าต่างๆ ดังนี้

สรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

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

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2			
7	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 5)	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 66 – 2 – 85.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 มีนาคม 2586 - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 62,105.25 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,143.60 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,378.90 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
8	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด เนื้อที่รวม 99 – 1 – 51.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 59,986.30 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ
ทรัพย์สินที่ WHART รับโอนจาก WHAPF			
9	โครงการ Kao1 Kao 2 และ Kao3	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 6 โฉนด เนื้อที่รวม 46-3-81.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 42,310.44 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
10	โครงการอาคารโรงงาน Triumph	- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 29 – 3 – 91.2 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,320.80 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
11	โครงการ DKSH Consumer และ DKSH 3M	- สิทธิการเช่าที่ดินที่ รวม 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 83-0-81.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 8 ธันวาคม 2578 วันที่ 9 มกราคม 2579 วันที่ 23 มกราคม และวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2582 - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,022.44 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ
12	โครงการ DKSH บางปะอิน	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่รวม 30 – 2 – 53.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 36,000.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
13	โครงการ Ducati	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 27-1-53.4 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 20,285.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ในเขตปลอดอากร (Free Zone) ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
14	โครงการ Healthcare	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 47 – 0 – 66.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 52,706.84 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศของโครงการ Healthcare - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ถนนบางนาตราดฝั่งขาเข้า บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
15	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) ¹	- สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 71 – 0 – 5.5 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2584 - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน อาคารโรงงาน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,988.74 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,597.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
16	โครงการ DSG	- กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่รวม 48 – 0 – 26.5 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 55,372.40 ตร.ม.	เขตประกอบการเหมืองแร่ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และ

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	○ กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินภายในโครงการ ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
17	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี) ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 39-0-18.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 38,565.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (ภายหลังการแปลงสภาพกองทุน WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART)		
18	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม. 3) ○ สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 50-0-46.25 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เข้าอาคารประมาณ 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 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
19	โครงการ WHA Mega Logistics ลำลูกกา ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 12-2-50.50 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน ขนาดพื้นที่เข้าอาคารประมาณ 8,045.64 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
20	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 25-3-32.40 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เข้าอาคารประมาณ 16,469.00 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3		
21	โครงการ WHA พระราม 2 กม.35 ○ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 17-1-50.0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 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
22	โครงการ Central-WHA วังน้อย 63 ○ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 96-1-44.0 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
23	โครงการ WHA-KPN บางนา ตราด กม. 23 ○ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 43-3-0.0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 39,607.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา ประมาณ 26,112.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2562) ○ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
24	โครงการ DSG HSIL สระบุรี	- กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 – 0 – 0.0 ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 16,620.00 ตร.ม. และพื้นที่เข้าลานจอดรถประมาณ 8,964.00 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4			
25	โครงการ DTS	- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 6 ไร่ 77.4 ตารางวา - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ DTS พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 5,431.00 ตารางเมตร - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
26	โครงการ Roechling	- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 12 ไร่ 1 งาน 97.8 ตารางวา - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ Roechling พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 9,977.00 ตารางเมตร - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
27	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1)	- สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 21 ไร่ 64.80 ตารางวา กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 10 เดือน 28 วัน นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 16,152.44 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 10,000.00 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าลานจอดรถประมาณ 2,983.29 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 10 เดือน 28 วัน นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
28	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2)	- กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 75 ไร่ 2 งาน 8.80 ตารางวา - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 73,049.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 61,482.00 ตารางเมตร - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
29	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)	- สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 5 โฉนด และสิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่เช่าและเช่าช่วงรวมประมาณ 56 ไร่ 2 งาน 47.4 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงประมาณ 24 นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 50,628 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 24 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

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

อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ให้ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบันดังที่ปรากฏในตารางข้างต้น ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อขออนุมัติเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จำนวน 3 รายการ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการมาจาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 255.20 ล้านบาท และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงินในวงเงิน ไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท และ/หรือ (3) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 40.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ สรุปดังนี้

สรุปทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5)

ชื่อทรัพย์สิน	รายละเอียด	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
1 โครงการ Laemchabang 1	- กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 64059) เนื้อที่โดยประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 93.25 ตารางวา^{1/2/3} - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ Laemchabang 1 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,599.00 ตารางเมตร⁴ และลานจอดรถรวมประมาณ 3,055.00 ตารางเมตร - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา ชลบุรี	WHA Daiwa (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00)
2 โครงการ Laemchabang 2	- สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 93110) เนื้อที่เช่าประมาณ 50 ไร่^{5/6} มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 7 มิถุนายน 2591 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ Laemchabang 2 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 44,783.00 ตารางเมตร⁴ - กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตำบลบึง อำเภอสรีราชา ชลบุรี	WHA VH (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00)
3 โครงการ WHA KPN	สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 6 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21940, 21941, 21942, 21944 และ 21945) สิทธิการแบ่งเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนด	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง สมุทรปราการ	WHA KPN Alliance (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 64.97)

ชื่อทรัพย์สิน	รายละเอียด	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
	เลขที่ 22992 และ 31597) และสิทธิการเช่าในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 22990) โดยมีเนื้อที่เช่าแบ่งเช่าและแบ่งเช่าช่วงรวมประมาณ 48 ไร่ 2 งาน 64.85 ตารางวา^{1/7/8} กำหนดระยะเวลาการเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) ○ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ WHA KPN จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร D อาคาร F อาคาร G และ อาคาร I) พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,407.00 ตารางเมตร^{4/9} กำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ อาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในโครงการ WHA - KPN บางนา-ตราด กม. 23 ที่ WHART ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561 และ 11-12 ธันวาคม 2562 ตามลำดับ โดยอาคาร จำนวน 3 หลัง ได้แก่อาคาร D F และ I ในโครงการดังกล่าว อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายใน 1 มกราคม 2564)		

- หมายเหตุ 1 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอยเขตที่ดิน
- 2 เป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของที่ดินตามโฉนดเลขที่ 64059 ซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งหมด 50 ไร่ 34.90 ตารางวา
- 3 ในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจจะจดทะเบียนให้บางส่วนที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (สามยทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA Daiwa โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจยินยอมให้ WHA Daiwa มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ได้ และ WHA Daiwa อาจจะจดทะเบียนให้บางส่วนที่ดินที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (สามยทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA Daiwa โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ WHA Daiwa ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว WHA Daiwa อาจยินยอมให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนที่ดินที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ

- ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ/หรือ สัญญาอื่นใดที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
- 4 ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ WHART จะขอให้ WHA หรือ เจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน (ถ้ามี) และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ต่อไป
 - 5 ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน
 - 6 WHART จะขอให้ WHAVH โอนสิทธิในสัญญาก่อตั้งภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำไว้กับ บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) เพื่อให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของบริษัท ศรีระฟ้า จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ Laemchabang 2 สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ
 - 7 ห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณทิพย์ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณทิพย์ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA KPN สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ WHA KPN ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ WHART จะเข้าทำกับห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณทิพย์ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) ต่อไป
 - 8 WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณทิพย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN Land”) (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด) และ WHA KPN Alliance (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจาก KPN Land) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ KPN Land และระหว่างห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณทิพย์ และ KPN Land) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งหนึ่ง (ระหว่าง KPN Land และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่ KPN Land หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว
 - 9 สำหรับพื้นที่อาคาร G2 ในโครงการ WHA KPN ซึ่ง Scommerce (Thailand) Company Limited ได้เช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และสัญญาเช่าสำนักงานฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2564 นั้น หากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในกรณีนี้ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA KPN Alliance ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวจนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
 - ข้อมูลเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 และเอกสารแนบ 2 - 4 ของรายงานฉบับนี้
 - รายละเอียดร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ รวมทั้ง ร่างสัญญาตกลงการกระทำ ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้

อีกทั้ง WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM (WHA ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ใน WHAREM) และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของ WHART (ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563 WHA ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHART ร้อยละ 15.00) รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง⁷ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA (ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM) ครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) รวมถึง การแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และข้อบังคับ บจป 22-01 โดยมีขนาดรายการรวมมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้ง ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

อย่างไรก็ดี การลงทุนของ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือการยกเลิกสัญญา และ/หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นกฎหมายค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

⁷ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์คำนวณเช่นเดียวกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 5 ของ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับกรอบอัตราค่าที่กำหนดไว้ในแผนอรรถาธิบาย

4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

เงินทุนที่ WHART จะใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ส่วนหนึ่งจะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวนไม่เกิน 255.20 ล้านหน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรณี WHAREM มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“กลุ่ม WHA”) โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว จะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 หรือประมาณไม่เกิน 509.00 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในมูลค่ารวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เกินกว่าร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เช่นกัน ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในข้อ 1. ข้างต้น จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือนับไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

3. การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับแหล่งเงินทุนในส่วนของการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ WHAREM อาจกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ประกอบด้วย (1) วงเงินกู้ไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ (2) วงเงินกู้ไม่เกิน 180.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHART (Refinance) ที่ WHART มีอยู่และจะครบอายุในปี 2563

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

สำหรับกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

โดย WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

ตามที่ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมผล รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังนี้

o การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 82.16⁸ และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดซึ่งเท่ากับร้อยละ 17.84 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างเจรจาทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินเดิม ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว นอกจากนี้ สินทรัพย์ที่ WHART จะ

⁸ คำนวณจากกรณีที่ไม่มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม (ไม่รวมพื้นที่ลานจอดรถ)

- เข้าลงทุนในครั้งนี้ มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 6.6 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และระยะเวลาในการต่ออายุการเช่า) นอกจากนี้ ด้วยสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาที่ค่อนข้างยาว และมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเติบโตของค่าเช่าไว้อย่างชัดเจน จึงช่วยให้รายได้ของ WHART สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจจะชะลอตัว โดยผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น E-commerce และผู้ประกอบการโลจิสติกส์ของอุตสาหกรรมด้านสุขภาพ ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีโอกาสดำเนินการผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
 3. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 3,158.31 - 3,374.45 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)
 4. ประเมินการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ เท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 29 รายการ) ซึ่งจะมีประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกที่ 0.78 บาทต่อหน่วย
 5. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมควรใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 5

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้งหมดไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 12,877.22 ล้านบาท (อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (LTV) เท่ากับร้อยละ 30.49) ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้

- หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำเงินกู้ดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้น เมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 255.20 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ที่ไม่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ⁹ (“ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่ม” ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม”) ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control dilution) ประมาณร้อยละ 9.08 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
 3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมที่หมดอายุสัญญาเช่า หรือผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
 4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติมจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองของโครงการ WHA KPN ซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่างเจ้าของที่ดินและ KPN Land) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง KPN Land กับ WHA KPN Alliance) ของโครงการ WHA KPN ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองโครงการดังกล่าวของ WHART ครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้ WHART ไม่ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามที่คาดไว้ อย่างไรก็ตาม WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN จะเกิดขึ้นเมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณิทิพย์ และบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) กับ KPN Land (“ผู้เช่าที่ดินหลัก”) และ WHA KPN Alliance (ผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญา รวมทั้ง ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง เจ้าของที่ดิน กับ ผู้เช่าที่ดินหลัก) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง KPN Land และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะ

⁹ WHAREM ได้พิจารณากำหนดรายละเอียดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกำหนดให้ส่วนที่ 1 เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่ม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามที่ได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563

ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่ KPN Land หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงในการลงทุนในโครงการดังกล่าว ได้ระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการลงทุนดังกล่าว อาจทำให้ WHART มีภาระหน้าที่เพิ่มเติม หาก WHART ต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาหรือเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งหนึ่ง (แล้วแต่กรณี) เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ หรือการลงทุนในสิทธิการเช่า หรือการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดทิ้งหนึ่ง

5. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้วย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือการยกเลิกสัญญา และ/หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเช่าลงทุน หรือหากมีประเด็นกฎหมายค้างคั่ง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเช่าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

○ **การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 13 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART ภายหลังการเข้าทำรายการ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษา และ/หรือการซ่อมบำรุงทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัพย์สินทั้งหมดของ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่น ทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไข และ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-5 ขณะที่อัตราค่าตอบแทนเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART คราวนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาสภาพประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ **การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัสต์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้ง เนื่องจาก WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนแต่ละครั้งเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีโอกาสสำเร็จสูงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะต้องจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ตลอดจนเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)

○ **การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น การให้หลักประกัน รวมถึงมีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้กับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และเงื่อนไขเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 (3) ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืม และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมจำนวน 180.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563)

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

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ในปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องรวม 29 โครงการ (รวมสินทรัพย์ที่ WHART รับโอนจากกองทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์เอ็นด์แวลูเอเบิล ฟันด์ (“WHAPF”)) ซึ่งมีรายละเอียดทรัพย์สินของ WHART ปรากฏในตารางสรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ในบทสรุปสำหรับผู้บริหารและเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ คือ การระดมเงินทุนเพื่อไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”) ในฐานะผู้จัดการทรัสต์ของ WHART จึงมีความประสงค์ที่จะการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น โดยทรัพย์สินที่ WHAREM ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) (“โครงการ Laemchabang 1”) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) (“โครงการ Laemchabang 2”) และ (3) โครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)¹⁰ (“โครงการ WHA KPN”) ซึ่งเป็นการลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์ สิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน (2) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และ (3) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (รายละเอียดทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้) รวมมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ ราคาการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ข้างต้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ (รายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สิน ปรากฏเอกสารแนบ 2 - 4 ของรายงานฉบับนี้) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการครั้งนี้มาจาก

- (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนประมาณไม่เกิน 255.20 ล้านหน่วย โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตรา

¹⁰ อาคารที่ WHART จะการลงทุนในครั้งนี้อยู่ในโครงการ WHA-KPN บางนา-ตราด กม. 23 ที่ WHART ได้การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561 และ 11-12 ธันวาคม 2562 ตามลำดับ โดยอาคารบางส่วนในโครงการดังกล่าวที่ WHART จะการลงทุนในครั้งนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะการลงทุน (ภายใน 1 มกราคม 2564)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

แบบที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1”)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จดซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ⁽⁷⁾ จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ⁽²⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(1), (2), (5), (6), (7) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA	เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 ไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย	-	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(4), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART
ส่วนที่ 3 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของสิทธิทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2	-	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(2), (5), (6) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART

แบบที่ 2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 5 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 2”)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จอชื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ⁽⁷⁾ จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏ ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของ หน่วยทรัสต์ที่จะมี การออกและเสนอ ขาย ⁽²⁾	กำหนดใน ภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดใน ภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับ อนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต.	(1), (2), (5), (6), (7) และต้องได้รับมติ เห็นชอบจากที่ ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ให้มีการ เพิ่มทุนของ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อ พิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตาม ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่ เหลือจากการเสนอ ขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดใน ภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับ อนุมัติจาก สำนักงาน ก.ล.ต.	(2), (5), (6) และต้อง ได้รับมติเห็นชอบจาก ที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ให้มีการ เพิ่มทุนของ WHART

- หมายเหตุ (1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติ
จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้มีการเพิ่มทุน
- (2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจาก
ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการ
พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตรา
ผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและ
ในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือก
อื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- (3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะ
มีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (4) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเข้าข่ายเป็นการทำ
ธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00
ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
ลงคะแนน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมด
ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว WHAREM จะไม่นับ
รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ
- (5) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรร
หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่
เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 สำหรับการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1 หรือ การจัดสรร
ส่วนที่ 2 สำหรับการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่
บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรร
หน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกิน
กว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 สำหรับการเสนอขายและวิธีการจัดสรร
หน่วยทรัสต์แบบที่ 1 หรือ การจัดสรรส่วนที่ 2 สำหรับการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้
- (6) ให้ทรัสต์ และ/หรือ WHAREM เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอ
ขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย

ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออก และเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อบริษัทผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เปรียบเทียบ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอมั่นใจต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการหน่วยทรัสต์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอมั่นใจต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

- (7) WHAREM ได้พิจารณากำหนดรายละเอียดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกำหนดให้ส่วนที่ 1 เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามที่ได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563

- (2) การกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวในวงเงินกู้ ประมาณไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท จากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

- (3) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 40.00 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือการยกเลิกสัญญา และ/หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

อีกทั้ง WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณทิพย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN Land”) (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไนด์ แอ็นซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวจาก KPN Land) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ KPN Land และระหว่างห้างหุ้นส่วนจำกัดกรณทิพย์ และ KPN Land) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง KPN Land และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่ KPN Land หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีนี้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง

1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

■ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ของ WHART ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

ขนาดรายการได้มาซึ่ง	= จำนวนเงินที่ชำระ / สินทรัพย์รวมของทรัสต์
สินทรัพย์หลัก	= 3,233.97 ล้านบาท ¹ / 38,998.08 ล้านบาท = 8.29 %

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

ขนาดรายการเกี่ยวข้อง	= จำนวนเงินที่ชำระ / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์
	= 3,233.97 ล้านบาท ¹ / 27,629.53 ล้านบาท = 11.70 %

หมายเหตุ ¹ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คิดเป็นร้อยละ 8.29 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART นอกจากนี้ รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นทรัพย์สินของ WHA และบริษัทย่อยของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563) และได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และ ข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 11.70 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา อนุมัติการทำรายการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

■ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA

กรณี WHAREM มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA (“กลุ่ม WHA”) โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA ดังกล่าว เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 หรือประมาณไม่เกิน 509.00 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ในมูลค่ารวม 3,233.97 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ การทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

**รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติ
การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
และการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA**

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	383,222,129	15.00
2	น.ส. จรีพร จาตุกรสกุล	15,635,433	0.61
3	น.ส. ชัชชนันต์ อนันตประยูร	3,877,741	0.15
4	น.ส. จารุวรรณ จาตุกรสกุล	749,909	0.03
5	นาง เฉลลา แซ่จิ๋ว	353,738	0.01
6	นาง ธิดา พรภาวนา	211,240	0.01
7	นาย ธนภัทร อนันตประยูร	200,001	0.01
8	น.ส. นลิน อนันตประยูร	141,092	0.01
9	นาย อนุวัฒน์ จาตุกรสกุล	100,000	0.00
10	นาง สมใจ ศิริเพิ่มพูล	100,000	0.00
11	นาง ตุ่มทอง ไชยสนิท	28,834	0.00

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
12	นาย ชัยวัฒน์ มั่นคงดี	25,000	0.00
13	น.ส. ปิยวรรณ เลาก่อสกุล	16,744	0.00
14	น.ส. ณวัณณิณี สุวินิจวงษ์	6,000	0.00
15	นาง อัมมรัตน์ อัครฉัตรโรจน์	3,000	0.00
16	นาย ชนกนธ์ จิรัฐติกาลสกุล	98	0.00
	รวม	404,670,959	15.84

หมายเหตุ ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563

ที่มา : WHAREM

■ การกู้ยืมเงินของ WHART

สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ WHAREM มีแนวทางที่จะกู้ยืมเงินทั้งหมด จำนวน 2 วงเงิน ได้แก่

1. วงเงินที่ 1 เงินกู้ระยะยาวไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินในครั้งนี้
2. วงเงินที่ 2 ไม่เกิน 180.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHART

ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินกู้ยืมดังกล่าวมาจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (อันได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) ถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ที่มีขนาดรายการเกี่ยวข้องมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นออกซึ่ง WHART ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนน ในการอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	96,178,145	3.76
2	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	78,674,068	3.08

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
3	กองทุนเปิด เค PROPERTY INFRA FLEXIBLE เพื่อ การเลี้ยงชีพ	607,600	0.02
	รวม	175,459,813	6.87

หมายเหตุ ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563

ที่มา : WHAREM

1.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6

(1) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ด้วยเหตุที่เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ยังอยู่ภายใต้การเจรจาหว่านคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและรายละเอียดเพิ่มเติมที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป และอยู่ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังต่อไปนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

(1.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาซื้อขายงานระบบเครื่องมือ และอุปกรณ์

คู่สัญญา	:	ผู้ซื้อ : - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท กระทำในนามของ WHART (“ผู้ซื้อ” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”) ผู้ขาย : - บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) สำหรับโครงการ Laemchabang 1 - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) สำหรับโครงการ Laemchabang 2 - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) สำหรับโครงการ WHA KPN
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	:	- โครงการ Laemchabang 1 - กรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่ 64059¹¹ เนื้อที่ประมาณ 21-2-93.25* ไร่ - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,599 ตารางเมตร และพื้นที่เข้าลานจอดรถรวมประมาณ 3,055 ตารางเมตร - กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร - โครงการ Laemchabang 2 - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 44,783 ตร.ม. - กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร - โครงการ WHA KPN

¹¹ ข้อมูลภาระผูกพันของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ตามที่ปรากฏในหมายเหตุข้อ 3 ของตารางสรุปทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ในบทสรุปสำหรับผู้บริหาร

		กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง หมายเหตุ * เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินเลขที่ 64059 ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	:	- ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เมื่อรวมกับค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าและค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) - ชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ - ผู้จะขายจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาซื้อขาย หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญาจะยังคงดำเนินการซื้อขายกันต่อไป
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	:	- ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ - คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังต่อไปนี้ - WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ - ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ดินบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้จะขายมายัง WHART
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน	:	- คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนและรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ("วันโอนกรรมสิทธิ์") - ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายจากผู้จะซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ - ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใดๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ (1) สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ("สัญญาเช่าและสัญญาบริการ") ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการ (รวมเรียกว่า "ผู้เช่าพื้นที่") นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดย WHART จะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย - กรณีที่ WHART เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่ชำรุดเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย - สำหรับโครงการ Laemchabang 1 ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ภายหลังการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้จะซื้อตกลงจะจดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินที่ซื้อขายในโครงการ Laemchabang 1 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) ("ที่ดินภาระจำยอมให้แก่ WHA Daiwa") ให้แก่ที่ดินบริเวณข้างเคียง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ("ที่ดินสามยทรัพย์สินของ WHA Daiwa") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม โดยผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวทั้งสิ้น ทั้งนี้ คู่สัญญาจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางภาระจำยอมให้แก่ WHA Daiwa ตามที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันต่อไป
ข้อตกลงของผู้จะขาย	:	ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ/หรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ถ้ามี) ที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

		โดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ยินยอมโอนสิทธิและหน้าที่ หรือไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ซื้อโดยตรง อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ขายตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าบริการ และจะส่งมอบค่าบริการทั้งหมดให้แก่ WHART ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าบริการสำหรับระยะเวลาการบริการตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ WHART 2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้ขายหักชำระจากเงินประกันเพื่อไปชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าเช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) 3. ในกรณีที่ผู้ขายจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาดำเนินและกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะดำเนินการให้ WHART เป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประกันภัยตามกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าวในส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมกรรมประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ขายได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ 4. สำหรับโครงการ Laemchabang 1 ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย WHA Daiwa ตกลงจะจดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินข้างเคียง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) ("ที่ดินภาระจำยอมให้แก่ผู้ซื้อ") ให้แก่ที่ดินที่ซื้อขายในโครงการ Laemchabang 1 ที่ผู้ซื้อจะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ("ที่ดินสามยทรัพย์สินของผู้ซื้อ") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม โดย WHA Daiwa ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวทั้งสิ้น ทั้งนี้ คู่สัญญาจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางภาระจำยอมให้แก่ผู้ซื้อตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป 5. ผู้ขายตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อได้
เหตุเล็กสัญญาและผลการเล็กสัญญา	:	1. ก่อนหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตาม หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับกรณีของโครงการ Laemchabang 1) สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับกรณีของโครงการ Laemchabang 2) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับกรณีของโครงการ WHA KPN) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจออกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ หากคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับกรณีของโครงการ Laemchabang 1) และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และ

	อุปกรณ์ (สำหรับกรณีของโครงการ Laemchabang 2) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับกรณีของโครงการ WHA KPN) ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หากผู้จะขายหรือผู้จะซื้อถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือเลิกกองทรัสต์ การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 4. ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ หากทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุน กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 5. ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง และ หรือ/สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ หรือ/และ (แล้วแต่กรณี) ไม่มีการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า และ หรือ/ไม่มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญารทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
--	---

(1.2) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)

คู่สัญญา	:	- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("WHART") กระทำในนามของ WHART ("ผู้รับโอน") - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ("ผู้โอน" หรือ "WHA VH")
ทรัพย์สินที่จะลงทุน	:	สิทธิการเช่าบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 93110 ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 50 ไร่ ¹² ("ที่ดินที่เช่า") ตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด ("เจ้าของที่ดิน") ในฐานะผู้ให้เช่า กับ ผู้โอน ในฐานะผู้เช่า ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (ฉ.93110) (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง เจ้าของที่ดิน กับ ผู้โอน ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2561 ("สัญญาเช่าที่ดิน")
ระยะเวลาการเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2561 ถึงวันที่ 7 มิถุนายน 2591 (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2564 ดังนั้น ระยะเวลาการเช่าจะคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน)
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	- ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายและค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) - ชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ - ผู้จะขายจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาซื้อขาย หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการซื้อขายกันต่อไป

¹² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอยเขตที่ดิน

สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอน	: ภายหลังจากการโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า WHART จะเข้าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินแทน WHAVH โดย WHART จะมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินในฐานะผู้เช่าทุกประการ เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ที่ระบุไว้ในข้อ 3. ของสัญญาเช่าที่ดิน (การต่ออายุสัญญาเช่า) จะไม่โอนไปยัง WHART โดยที่เจ้าของที่ดินและ WHAVH จะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ระหว่างกันภายใต้ข้อกำหนดดังกล่าวของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันในวันที่ยกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน
สิทธิและหน้าที่ของผู้โอน	: 1. WHAVH ตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนไม่มีหนี้หรือความรับผิดใด ๆ ภายใต้อนสัญญาเช่าที่ดินค้างชำระต่อเจ้าของที่ดิน 2. WHAVH มีหน้าที่ชำระภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา ภาระผูกพัน และความรับผิดใด ๆ ซึ่งรวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ผู้โอนมีหน้าที่ต้องชำระ ตลอดจนค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า (“ภาระหนี้สินและความรับผิด”) ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ เกิดขึ้นก่อนการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ครอบกําหนดชำระ และ/หรือ ถูกทวงถามให้ชำระภายหลังจากการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า WHAVH ตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ดังกล่าว 3. WHAVH ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้อนสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่า และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า (ถ้ามี) ที่ WHAVH มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ WHART และ WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้โอนตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าว และจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับผู้รับโอน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่มีกฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 4 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับโอนหรือผู้โอนตามที่ผู้รับโอนและผู้โอนกำหนด สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้รับโอนโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้รับโอนไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้โอนตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการใด ๆ (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าและค่าบริการ”) สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้รับโอนภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้รับโอน ในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้โอนกับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ก่อนแล้ว ผู้โอนจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ก่อนการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับโอน 4. ในกรณีที่ผู้โอนได้รับค่าเช่าและค่าบริการ และเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมภายหลังจากวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้รับโอนให้แล้วเสร็จภายใน

		ระยะเวลา 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้โอนได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้รับโอนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว
วัตถุประสงค์ในการรับโอนสิทธิการเช่า	:	WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อจะเข้าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากที่ดินที่เช่าในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้รับโอน เว้นแต่ WHAVH และ WHART จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการโอนสิทธิการเช่าและการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	1. ผู้โอนจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และผู้โอนและผู้รับโอนจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยผู้โอนและผู้รับโอนยังคงจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่ากันต่อไป 2. ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนจะส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ผู้โอนได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมให้แก่ผู้รับโอน โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ผู้รับโอน ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้โอนหักชำระเงินประกันส่วนที่นำไปชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก 3. ในกรณีที่ผู้รับโอนเห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้รับโอนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้รับโอนจะไม่เข้าทำสัญญา ผู้รับโอนมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าจนกว่าผู้โอนจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้โอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้รับโอน โดยค่าใช้จ่ายของผู้โอน
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	:	WHAVH และ WHART แต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้รับโอนจะเป็นผู้รับผิดชอบ 2. ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ผู้รับโอนจะเป็นผู้รับผิดชอบ 3. ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ผู้โอนจะเป็นผู้รับผิดชอบ 4. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ผู้โอนจะเป็นผู้รับผิดชอบ
การโอนสิทธิการเช่า	:	WHAVH ตกลงโอน และ WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน โดยคู่สัญญาตกลงให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า
การจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า	:	WHAVH และ WHART ตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 หรือวันอื่นใดที่ผู้โอนและผู้รับโอนจะได้ตกลงกัน และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ตามสัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ Laemchabang 2 หรือวันอื่นใดที่ผู้โอนและผู้รับโอนจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า”)
เหตุเลิกสัญญาและผลการเลิกสัญญา	:	1. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนหรือผู้รับโอนฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนหรือผู้รับโอนตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ให้ถือว่าสัญญาลิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้โอน กรณีดังกล่าว WHART อาจบอก

		เลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 4. ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารโครงการแหลมฉบัง 2 มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดย WHART ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย 5. ไม่มีการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (แล้วแต่กรณี) กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายอาจบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
การจัดทำ บันทึก ข้อตกลง อื่นๆ	:	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน บันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิเกี่ยวกับทางเข้าออก และบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิเกี่ยวกับการวางระบบระบายน้ำ ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน WHAVH และ WHART เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์จะลงทุนในโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก WHAVH ข้างต้น เมื่อการโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทรัสต์ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า กับ WHAVH ในฐานะผู้เช่า ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 (ซึ่งจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (ฉ.93110) (มีกำหนดสามสิบปี) ระหว่าง บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2561) โดยสัญญามีสาระสำคัญโดยสรุปปรากฏในข้อ (1.3)

(1.3) สรุปสัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2)

คู่สัญญา	:	- บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (“ผู้ให้เช่า” หรือ “เจ้าของที่ดิน”) - บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “WHAVH”)
ที่ดินที่เช่า	:	บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 93110 ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
ระยะเวลา การเช่า	:	30 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2561 ถึงวันที่ 7 มิถุนายน 2591
ค่าเช่า	:	ค่าเช่ารายปีตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินโดยจะชำระล่วงหน้าให้กับผู้ให้เช่าภายในวันที่ 30 มิถุนายนของแต่ละปี
การต่ออายุ สัญญา	:	1. เมื่อครบระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าที่จะเป็นผู้มีสิทธิเช่าที่ดินต่อไปได้อีกเป็นระยะเวลา ไม่เกิน 30 ปี โดยผู้เช่าจะต้องยื่นคำบอกกล่าวแสดงความจำนงเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง 2. เมื่อได้รับแจ้งการขอต่ออายุสัญญาเช่า หากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะนำที่ดินที่เช่าออกไปเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สิทธิและพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าเป็นรายแรกและจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันควร และคู่สัญญาจะเจรจาโดยสุจริตเพื่อตกลงกำหนดค่าตอบแทนการเช่า และอาจแก้ไขปรับปรุงข้อสัญญาบางส่วนให้ถูกต้อง

		ตามข้อกำหนดที่มีการแก้ไขใหม่และทางปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน นอกจากนั้นให้อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงต่ออายุสัญญาได้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน
การครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า	:	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า รวมถึงผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างอาคารเก็บสินค้าและกระจายสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน โรงอาหาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า เพื่อนำออกให้เช่าพร้อมที่ดินที่เช่า หรือประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใด ๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ได้ทั้งสิ้น ซึ่งการดังกล่าวต้องไม่เป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าตามสัญญาลดมูลค่าลงไม่ว่าทางใดทางหนึ่ง โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ในการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง การประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินที่เช่านี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทน และผู้เช่ามีสิทธิทำการปรับปรุงที่ดินที่เช่า และ/หรือ ก่อสร้างอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดขึ้นใหม่ และ/หรือ ตกแต่ง ต่อเติม และ/หรือ ดัดแปลง เคลื่อนย้าย และ/หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	:	1. ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าไปเป็นหลักประกันหนี้ใด ๆ หรือนำไปจำนอง หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และจะไม่โอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด รวมทั้งจะไม่จำหน่ายหรือโอนที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลที่สามใด ๆ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าจำหน่าย หรือโอนที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลที่สามใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนด และเงื่อนไขของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้ทุกประการ รวมตลอดถึงปฏิบัติตามคำมั่นของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ต่อไปเสมือนหนึ่งเป็นคู่สัญญามาตั้งแต่ต้น 2. ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า หรือโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่ (ก) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust – REIT) ที่มีผู้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้เป็นผู้บริหาร (ข) บริษัทในเครือเดียวกับผู้เช่า รวมถึงนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า และผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ แต่ต้องไม่ทำให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในการให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ดังกล่าว และไม่เป็นการเสื่อมสิทธิของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้
กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	:	คู่สัญญาตกลงว่ากรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นโดยผู้เช่า ยังคงขอเป็นของผู้เช่าตลอดระยะเวลาเช่านี้ และระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไป
การสิ้นสุดสัญญา	:	1. กรณีผู้เช่าประพฤติผิดหรือไม่ปฏิบัติหรือฝ่าฝืนข้อสัญญาใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อแก้ไขข้อผิดพลาด หรือการละเว้น หรือการฝ่าฝืนข้อสัญญาใด ๆ ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับทราบการแจ้งจากผู้ให้เช่า หากผู้เช่ายังเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชดเชยค่าเสียหายอีกด้วย 2. กรณีผู้ให้เช่าประพฤติผิดหรือไม่ปฏิบัติหรือฝ่าฝืนข้อสัญญาใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดหรือการละเว้นหรือการฝ่าฝืนข้อสัญญาใด ๆ ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับทราบการแจ้งจากผู้เช่า หากผู้ให้เช่ายังเพิกเฉย ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าชดเชยค่าเสียหายอีกด้วย

	ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะคืนค่าตอบแทนการเช่าแก่ผู้เช่าในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาตามวรรคก่อน โดยเฉลี่ยตามจำนวนปีของระยะเวลาการเช่าที่ยังเหลืออยู่ภายหลังการเลิกสัญญานี้เท่านั้น 3. ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนที่ดินที่เช่า ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด คู่สัญญาตกลงให้เงินค่าทดแทนจากการเวนคืนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างให้ตกเป็นของผู้เช่า และในกรณีที่คู่สัญญาพิจารณาร่วมกันแล้วเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าไม่เรียกร้องใด ๆ จากผู้เช่าอีก 4. หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ด้วยเหตุสุดวิสัยแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยสองฝ่ายไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น 5. เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือก (ก) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า รวมถึงปรับสภาพหน้าดิน ให้เรียบร้อย ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง หรือ (ข) ให้ทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
--	---

(1.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.

23 (เฟส 3)

คู่สัญญา	:	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า” หรือ “WHA KPN Alliance”) - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้เช่า” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
ที่ดินที่เช่า	:	- บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5731, 21940, 21941, 21942, 21944 และ 21945 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ รวม 6 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 35 ไร่ 2 งาน 85.00 ตารางวา* - ที่ดินโฉนดเลขที่ 22990 และบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 22992 และ 31597 รวม 3 โฉนด ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 79.85 ตารางวา* หมายเหตุ * ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน
ระยะเวลาการเช่า	:	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) จนถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 (“ระยะเวลาการเช่า”)
ค่าเช่า	:	ค่าเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ขดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญานี้)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	:	คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3) หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	:	- WHART ตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงที่ดินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ที่ดินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญานี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น - WHART จะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบใด ๆ ในที่ดินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใด ๆ ของที่ดินที่เช่าอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เช่าอันต้องขอ

		อนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน 3. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในที่ดินที่เช่าข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ WHART กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง WHART ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองที่ดินที่เช่า
สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	:	1. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้อื่น หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าได้ดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้ให้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ 2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้เจ้าของที่ดินที่เช่าจดทะเบียนให้ผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5731, 21940, 21943, 21944, 21945, 22992 และ 31597 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า และผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้นโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่า บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกร่วมกับผู้เช่าได้ แต่ต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าในการใช้ที่ดินทางเข้าออกตามข้อตกลงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับการบอกกล่าว แจ้ง เตือน หรือถูกเรียกร้องหรือทวงถามไม่ว่าด้วยวาจาหรือหนังสือจากเคพีเอ็น แลนด์ อันเกี่ยวเนื่องกับเหตุผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และ/หรือ ผู้ให้เช่าทราบว่าตนไม่หรือจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งดังกล่าว ไม่ว่าอย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ต้องไม่เกินภายใน 3 (สาม) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าทราบหรือควรจะทราบเหตุดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่ากับเคพีเอ็น แลนด์ โดยตรง (เป็นเพียงสิทธิของผู้เช่าแต่มีใช้หน้าที่) และในกรณีดังกล่าวหรือในกรณีที่ผู้เช่าได้รับการบอกกล่าว หรือแจ้ง จากเคพีเอ็น แลนด์ โดยตรง หากผู้เช่าร้องขอ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่ากับเคพีเอ็น แลนด์ โดยตรง ภายในเวลาที่ผู้เช่ากำหนด โดยไม่ว่าในกรณีใด ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้เช่าเสียไปในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ภายใน 30 (สามสิบ) วัน

		นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าชำระค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ชำรงต้นแทนผู้ให้เช่า และแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้ให้เช่า (หากมี)
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการเช่าที่ดินและการชำระราคา	:	1. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการเช่ากันต่อไป 2. บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5731, 21940, 21941, 21942, 21944 และ 21945 ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการยกเลิก และ/หรือ จดทะเบียนไถ่ถอนการนำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด กับ ผู้ให้เช่า ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2556 และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระหว่าง บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด กับ ผู้ให้เช่า ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2557 ไปเป็นหลักประกันหนี้ตามสัญญาทางการเงินที่ผู้ให้เช่ามีต่อสถาบันการเงิน 3. สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 22990, 22992 และ 31597 ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการปลดจำนองที่ดินที่เช่าตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่ากับสถาบันการเงิน 4. ในกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าจะไม่เช่าทำสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าที่ดินที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	:	1. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART โอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดย WHART จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ WHART นำที่ดินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่า	:	1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือภาษีอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับความแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	:	1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ดังนี้ ○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ○ ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม รวมถึงค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย 2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในการะหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการะหนี้สินค่าใช้จายดังกล่าวที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าส่วนแรกและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

		ที่ดินที่เขาได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ 1.3 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เขาแยกเป็นแปลงๆ ไป และผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เขาได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าหรือไม่ 2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดย WHART 2.1 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าอาคาร ผู้ให้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจาก WHART แต่ผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจาก WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เขา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ WHART และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้น 2.2 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เขาแยกเป็นแปลงๆ ไป ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เขาได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าหรือไม่
การสิ้นสุดของสัญญา	:	1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกของทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือ WHART 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินที่เขาแปลงใดหรือหลังใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ WHART ไม่สามารถใช้อุปสรรคจากทรัพย์สินที่เขาแปลงนั้นหรือหลังนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะทรัพย์สินที่เขาเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ 5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด 6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิได้มีการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เขา และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เขา และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ หรือสัญญาอื่นๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ (แล้วแต่กรณี) 7. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เขาได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เขามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่เขาในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	:	1. กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 1 ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าที่ดิน หรือเงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าที่ดินคงเหลือให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. กรณีเกิดเหตุการณ์ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยหากผู้ให้เช่าได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดินที่เขา ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าตามจำนวนหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ามีสิทธิได้รับ

		โดยในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนที่ผู้เช่าต้องได้รับ ให้ใช้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายล่าสุดที่ผู้เช่าจัดจ้าง โดย ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายนั้น ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยค่าเช่าที่จะคืนจะคำนวณตามสูตร ทั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าและมูลค่าตลาดของที่ดินที่เช่าจะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย 3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว 4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาระดับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จายใดๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า
ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา	:	1. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ WHART จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติ พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ WHART จะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ WHART ได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงเงินประกันการเช่าที่ WHART ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (กรณีผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี 2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเนื่องผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จาก WHART โดยราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ 3. กรณี WHART ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 และ ข้อ 1.2 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว WHART สงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่า WHART จะได้รับชำระค่าเสียหายค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ 4. ระหว่าง 6 เดือนหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด WHART จะให้ความช่วยเหลือผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญานับการกับผู้ให้เช่าโดยตรง 5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้ 5.1 สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าวหรือไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญานับการกับผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ หาก WHART ได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญานับการ WHART จะส่งมอบค่าเช่าดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว 5.2 หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป WHART จะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ WHART ได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ 6. WHART จะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่ WHART ได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญานับการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ให้แก่ผู้ให้เช่า โดย WHART จะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน กรณี WHART ได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญานับการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง WHART จะทยอยส่งมอบแก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ WHART ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เนื่องจากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด โดยคู่สัญญาฝ่ายผิดจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)

บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับ การเช่าช่วงที่ดิน	:	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน, KPN Land, WHART และผู้ให้เช่า เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
---	---	---

(1.5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)

คู่สัญญา	:	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด ("WHA KPN Alliance" หรือ "ผู้ให้เช่า") - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("ผู้เช่า" หรือ "WHART" หรือ "กองทรัสต์")
อาคารที่เช่า	:	อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร D อาคาร I อาคาร F และ อาคาร G) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,407 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	:	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) จนถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 ("ระยะเวลาการเช่า")
ค่าเช่า	:	ค่าเช่า เมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ค่าเช่าทรัพย์สินอื่นๆ ที่ WHART จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญานี้)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	:	คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) และตามสัญญาเช่าที่ดิน สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า")
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)
สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	:	- นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งหนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าให้แก่ผู้อื่น หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHART โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งหนึ่ง และ/หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับ WHART เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ - ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า และ/หรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอาคารที่เช่า (ถ้ามี) ที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับผู้เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้าจำเป็น) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 4 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตามที่คู่สัญญากำหนด

		สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ก่อนแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว และ/หรือดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่ยื่นจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ WHART ให้ภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว 4. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่ WHART และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ WHART ได้โดยเร็ว
เงื่อนไข และ ข้อกำหนด ในการเช่า อาคาร และการ ชำระราคา	:	1. กรณี WHART เห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้า WHART ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว WHART จะไม่เข้าทำสัญญา WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า 2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมให้แก่ผู้เช่า โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ผู้เช่า ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้ให้เช่าหักชำระเงินประกันส่วนที่นำไปชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายและค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ WHART เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมกรรมประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
อาคารที่เช่า เสียหาย หรือถูก ทำลาย	:	1. กรณีอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน : (ก) คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า (ข) ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยเป็นไปตามราคาตลาด และมีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาตลาด (ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม

	(ง) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าและมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้เวลาพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตนและ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ย และต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนหน้านี้จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้เวลาพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว 2. กรณีอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ จน WHART ไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ : (ก) ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ (ข) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้เวลาพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้เวลาพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว (ค) เมื่อการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าอาคารขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาเช่าของอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (ง) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการสิทธิเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (จ) ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ โดยพิจารณาแยกเป็นหลัง ๆ
--	---

		ไป โดยผู้ให้เข้าไม่ต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณตามที่ระบุในสัญญา
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)
เหตุผิวนิด	:	กรณีต่อไปนี้เป็นเหตุผิวนิดของคู่สัญญา 1. เหตุผิวนิดโดยผู้ให้เช่า 1.1 เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว 1.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งหนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า และ/หรือที่ดินทางเข้าออก ภายในระยะเวลาการเช่า อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ 1.3 อาคารที่เช่าถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าอันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าได้ 1.4 ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่ง WHART เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 2. เหตุผิวนิดโดย WHART WHART จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และไม่แก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิวนิด	:	1. สิทธิของ WHART เมื่อเกิดเหตุผิวนิดโดยผู้ให้เช่า 1.1 กรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิวนิด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เป็นผลจากการที่ WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเช่าลงทุน WHART อาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดย WHART ไม่อาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ เว้นแต่เหตุผิวนิดเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ อันเป็นเหตุให้ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์

		ของสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญา กรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าตามสูตรคำนวณ 1.2 กรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 1.2 - 1.4 ของหัวข้อเหตุผิวนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจาก WHART ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ WHART มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุผิวนัดดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ WHART บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าตามสูตรคำนวณ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของ WHART ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ 1.3 ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาดตกลงให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และ WHART มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าหรือไม่ 2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิวนัดโดย WHART : เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)
การสิ้นสุดของสัญญา	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	:	1. ในกรณีเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.5 ของหัวข้ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยอาคารที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เงื่อนไขข้อ 2. - 6. ของสัญญาฉบับนี้ เหมือนกับร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3) ในหัวข้อ “ผลของการสิ้นสุดของสัญญา” ข้อ 2. - 6.
ผลภายหลังการสิ้นสุดของสัญญา	:	เงื่อนไขเหมือนกับร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินของโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)
บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน	:	คู่สัญญาดตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน, KPN Land, WHART และผู้ให้เช่า เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

(2) ร่างสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

(2.1) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3)

คู่สัญญา	:	- บริษัท ท็อบวิว บิสซิเนส จำกัด (“ท็อบวิว บิสซิเนส”) - ห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณทิพย์ (“กรณทิพย์”) (ท็อบวิว บิสซิเนส และ กรณทิพย์ รวมเรียกว่า “เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง”) - บริษัท เคพีแลนด์ จำกัด (“KPN Land”)
----------	---	---

		4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโลแอนด์ จำกัด (“WHA KPN Alliance”) 5. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรพ (“กองทรัสต์”)
อาร์มภพ	:	1. กรณีพิพาทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 21940 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) 2. กรณีพิพาทและ KPN Land ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2557 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 7 มกราคม 2558 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 21940 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 6 มกราคม 2588 3. ท็อปวิว บิสซิเนสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 5731, 21941, 21942, 21944 และ 21945 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23 เฟส 3) 4. ท็อปวิว บิสซิเนสและ KPN Land ได้เข้าทำ (1) สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2556 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตาม (ก) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี รวมสามโฉนด ลงวันที่ 3 มกราคม 2557 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2535 (21943), 3079 (21946) และ 5731 และ (ข) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 3 มกราคม 2557 สำหรับการแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2536 (21944) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 และ (2) สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2557 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตาม (ก) หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี รวมสองโฉนด ระหว่างภาระจำยอมบางส่วน ลงวันที่ 7 มกราคม 2558 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 21941 และ 21945 (ข) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ระหว่างภาระจำยอมบางส่วน ลงวันที่ 7 มกราคม 2558 สำหรับการแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 21944 และ (ค) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 7 มกราคม 2558 สำหรับการแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 21942 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 6 มกราคม 2588 (รวมเรียกสัญญาเช่าตามข้อ 2, ข้อ 4 (1) และ ข้อ 4 (2) ว่า “สัญญาเช่าหลัก”) 5. KPN Land และ WHA KPN Alliance ได้เข้าทำ (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2556 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตาม (ก) หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนด 30 ปี รวมสามโฉนด ลงวันที่ 3 มกราคม 2557 สำหรับการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 2535 (21943), 3079 (21946) และ 5731 และ (ข) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 3 มกราคม 2557 สำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 2536 (21944) ตั้งอยู่ที่ตำบล บางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 และ (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2557 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตาม (ก) หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 7 มกราคม 2558 สำหรับการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 21940

		(ข) หนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี รวมสองโฉนด ระหว่างการะจำยอมบางส่วน ลงวันที่ 7 มกราคม 2558 สำหรับการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 21941 และ 21945 (ค) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ระหว่างการะจำยอมบางส่วน ลงวันที่ 7 มกราคม 2558 สำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 21944 และ (ง) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 7 มกราคม 2558 สำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 21942 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 6 มกราคม 2588 (รวมเรียกสัญญาเช่าช่วงที่ดินตามข้อ 5 (1) และ ข้อ 5 (2) ว่า “สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง”) 6. WHA KPN Alliance ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินข้างต้น เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 22990, 22992 และ 31597 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น และงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) 7. WHA KPN Alliance ประสงค์จะให้กองทรัสต์เช่าช่วงบางส่วนขอที่ดินตามสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่ดังกล่าว WHA KPN Alliance และกองทรัสต์ จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง”)
ข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลัก	:	1. เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงรับทราบและยอมรับว่า WHA KPN Alliance นำที่ดินซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ดังต่อไปนี้ออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ (ก) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5731 เนื้อที่ดินประมาณ 5-0-51.75 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของท๊อปวิว บิสซิเนส (ข) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 21940 เนื้อที่ดินประมาณ 0-3-84 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรณทิพย์ (ค) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 21941 เนื้อที่ดินประมาณ 0-1-75.75 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของท๊อปวิว บิสซิเนส (ง) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 21942 เนื้อที่ดินประมาณ 0-3-37.50 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของท๊อปวิว บิสซิเนส (จ) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 21944 เนื้อที่ดินประมาณ 18-2-88.25 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของท๊อปวิว บิสซิเนส (ฉ) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 21945 เนื้อที่ดินประมาณ 9-2-47.75 ไร่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของท๊อปวิว บิสซิเนส (รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่าง WHA KPN Alliance และกองทรัสต์ (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) จนถึงวันที่ 2 มกราคม 2587 (“ระยะเวลาการเช่าช่วง”) ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) 2. เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงตกลงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง หรือนำที่ดินที่เช่าช่วงไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคล หรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใด ๆ ได้ ตลอดจนรับทราบว่ากองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารได้ เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย 3. กรณทิพย์และ KPN Land ตกลงและยอมรับว่า KPN Land ยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักให้แก่กรณทิพย์สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2557 ในอัตราค่าเช่าปีละ 550,000 บาท

	4. ท็อปวิว บิสซิเนสและ KPN Land ตกลงและยอมรับว่า KPN Land ยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักให้แก่ท็อปวิว บิสซิเนสสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2556 ในอัตราค่าเช่าปีละ 2,750,000 และตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2557 ในอัตราค่าเช่าปีละ 2,200,000 บาท 5. เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและ KPN Land ตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออก (ตามนิยามด้านล่าง) ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ รวมถึงภายหลังจากที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 7. โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า 6. เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก ในกรณีที่ KPN Land ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก โดยจะแจ้งให้ KPN Land และกองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลัก (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีใช้หน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 7. แทน ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับการระงับข้อพิพาทและความรับผิดชอบต่าง ๆ แทน KPN Land แล้ว KPN Land ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดชอบต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน KPN Land และแจ้งให้ KPN Land ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 7. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลง KPN Land ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3. และข้อ 4.) ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3. และข้อ 4.) ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลทันทีเมื่อมีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ และเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงแทน KPN Land และตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3. และข้อ 4.) ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่เป็นต้นไป ทั้งนี้ เมื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลแล้ว เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงจะไม่อ้างเหตุที่เคพีเอ็น แลนด์ไม่ปฏิบัติ ผิดนัด หรือไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ 8. เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและ KPN Land ตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่าง ๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ระบุในข้อ 7. และ KPN Land ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับการระงับข้อพิพาทและค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแทน KPN Land แล้ว KPN Land ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน KPN Land และแจ้งให้ KPN Land ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 9. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงได้จัดให้บุคคลดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ
--	--

		10. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและ KPN Land จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ KPN Land ได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ KPN Land อันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ 11. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 7. แล้ว กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่ WHA KPN Alliance ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินที่เช่าช่วง 12. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 7. แล้ว และ WHA KPN Alliance ยังคงเป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินทางเข้าออก WHA KPN Alliance ตกลงรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองทุกประการ 13. เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและ KPN Land ตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าหลัก และเป็นการแก้ไขสัญญาเช่าหลักในส่วนที่มีความขัดแย้งกัน โดยให้มีผลผูกพันผู้รับโอนสิทธิของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและ KPN Land (ถ้ามี) และจะนำข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้ไปจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าหลักกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ข้อตกลงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง	:	1. KPN Land รับทราบและยอมรับว่า WHA KPN Alliance นำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 1. ของหัวข้อข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลัก 2. KPN Land ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง หรือนำที่ดินที่เช่าช่วงไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคล หรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใด ๆ ได้ ตลอดจนรับทราบว่ากองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารได้ โดย KPN Land จะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ KPN Land ตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย 3. KPN Land และ WHA KPN Alliance ตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ WHA KPN Alliance ไม่มีหนี้สินใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งค้างชำระต่อเคพีเอ็น แลนด์ 4. KPN Land และ WHA KPN Alliance ตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออก (ตามนิยามด้านล่าง) ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ รวมถึงภายหลังจากที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 6. ด้วย โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 5. KPN Land ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ในกรณีที่ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง โดยเคพีเอ็น แลนด์จะแจ้งให้ WHA KPN Alliance และกองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีใช้หน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 6. แทน ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงแทน WHA KPN Alliance แล้ว WHA KPN Alliance ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี

	ให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดชอบต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน WHA KPN Alliance และแจ้งให้ WHA KPN Alliance ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 6. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลง WHA KPN Alliance ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะ ส่วนที่ดินที่เช่าช่วง ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมี ผลทันทีเมื่อมีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ และ KPN Land ยินยอมให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตาม สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงแทน WHA KPN Alliance และตกลงให้กองทรัสต์มี สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่มีการบอก ก่อกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่เป็นต้นไป ทั้งนี้ เมื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลแล้ว KPN Land จะไม่อ้าง เหตุที่ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติ หรือผิดนัดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญา เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้ KPN Land ไม่ ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับกองทรัสต์ 7. KPN Land และ WHA KPN Alliance ตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึง ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่าง ๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ ระบุในข้อ 6. และ WHA KPN Alliance ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแทน WHA KPN Alliance แล้ว WHA KPN Alliance ตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วน ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน WHA KPN Alliance และแจ้งให้ WHA KPN Alliance ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 8. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ KPN Land และ WHA KPN Alliance จะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับ ความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และ KPN Land และ/หรือ WHA KPN Alliance ได้ จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของ KPN Land และ/หรือ WHA KPN Alliance อันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า ช่วงและที่ดินทางเข้าออกตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ หรือเว้นแต่กรณีที่ WHA KPN Alliance นำ สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่ดินทางเข้าออก ไปจดทะเบียนเป็นหลักประกันทาง ธุรกิจที่ไว้แก่นาคารกสิกรไทย ตามสัญญาทางการเงินที่ WHA KPN Alliance มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิ การเช่า 9. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่ กำหนดในข้อ 6. แล้ว กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่ WHA KPN Alliance ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ กองทรัสต์จะลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่ กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินที่เช่าช่วง ในกรณีนี้ WHA KPN Alliance ตกลงจะให้คำตอบแทนการให้ สิทธิดังกล่าวแก่กองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป 10. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่ กำหนดในข้อ 6. แล้ว และ WHA KPN Alliance ยังคงเป็นผู้ที่มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินทางเข้าออก WHA KPN Alliance ตกลงรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น สำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ทอดที่สองทุกประการ 11. KPN Land และ WHA KPN Alliance ตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะ ส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้น เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และ
--	--

		เป็นการแก้ไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่มีความขัดแย้งกัน โดยให้มีผลผูกพันผู้รับโอนสิทธิของ KPN Land และ WHA KPN Alliance (ถ้ามี) และจะนำข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้ไปจดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	:	ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (1) กรณีที่ผู้ดักกลดดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 21940 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และ (2) ที่อปวิว บิสซิเนสสเทลดดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5731, 21943, 21944 และ 21945 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (ที่ดินตาม (1) และ (2) รวมเรียกว่า “ที่ดินทางเข้าออก”) ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เอง เว้นแต่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะตกลงเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงตกลงว่า หากกองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้บุคคลดังกล่าวเป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความยินยอมและการทำเอกสารใด ๆ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 6. ของหัวข้อข้อตกลงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งและข้อ 7. -ของหัวข้อข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลักแล้ว และสัญญาเช่าหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งสิ้นสุดลงเนื่องจากกองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าว ให้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสิ้นสุดลงทันที โดยเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทางเข้าออก ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เองทั้งสิ้น

(2.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

คู่สัญญา	:	ผู้รับสัญญา : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”) ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการ Laemchabang 1 : ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 (เฟส 3) : ■ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ ■ บริษัท WHA KPN Alliance จำกัด (“WHA KPN Alliance”)
----------	---	--

วันที่มีผล บังคับใช้ ของสัญญา	: <u>สำหรับโครงการ Laemchabang 1</u> มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) <u>สำหรับโครงการ Laemchabang 2</u> มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) และวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) <u>สำหรับโครงการ WHA KPN บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)</u> มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) สัญญาเช่าที่ดิน สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) และสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3)
หน้าที่ของ ผู้ให้สัญญา เกี่ยวกับ พื้นที่เช่า โครงการ	: 1. สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้วในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในโครงการดังกล่าว เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า ในช่วง 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หาก WHA ในฐานะผู้บริหารของสหบริษัทสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระแล้ว ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ WHART อีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระ ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน และ/หรือในกรณีที่ผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้นมีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระข้างต้นแก่ WHART ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน อย่างไรก็ดี หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าที่ WHA จัดหามาได้นั้น ผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า หาก WHA ในฐานะผู้บริหารของสหบริษัทเสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่น นอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของ WHA และผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน 2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน จะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือเมื่อ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้สัญญารับชำระ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือ

		ผลประโยชน์ใดๆ ภายใน 30) วัน นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือวันที่ WHA สามารถจัดหาผู้เช่าตามเงื่อนไขดังกล่าวได้
หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่บางส่วนของอาคาร G2 ในโครงการ WHA KPN		สำหรับพื้นที่บางส่วนของอาคาร G2 ในโครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23 เฟส 3) ("พื้นที่บางส่วนของอาคาร G2") ซึ่ง Scommerce (Thailand) Company Limited ("ผู้เช่าปัจจุบัน") ได้เช่าพื้นที่อยู่ในปัจจุบัน และสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดตามที่ระบุในสัญญาเช่าพื้นที่ จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น หรือ ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ เป็นผู้เช่า
สิทธิในการไถ่เบียของโครงการ Laemchabang 1 และโครงการ WHA KPN	:	- หาก WHA ได้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการตามหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการ และพื้นที่บางส่วนของอาคาร G2 ในโครงการ WHA KPN แก่ผู้รับสัญญาแล้ว WHA มีสิทธิที่จะไถ่เบียให้ WHA Daiwa และ/หรือ WHA KPN Alliance (แล้วแต่กรณี) ชำระเงินจำนวนดังกล่าวคืนให้แก่ WHA เต็มจำนวน และ WHA Daiwa และ/หรือ WHA KPN Alliance (แล้วแต่กรณี) ต้องชำระเงินจำนวนดังกล่าว คืนให้แก่ WHA ภายในวันที่กำหนดตามสัญญา - หาก WHA Daiwa และ/หรือ WHA KPN Alliance (แล้วแต่กรณี) ได้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการตามหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการ และพื้นที่บางส่วนของอาคาร G2 ในโครงการ WHA KPN แก่ผู้รับสัญญาแล้ว WHA Daiwa และ/หรือ WHA KPN Alliance (แล้วแต่กรณี) ไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินจำนวนดังกล่าวจาก WHA และ WHA ไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อ WHA Daiwa และ/หรือ WHA KPN Alliance (แล้วแต่กรณี) สำหรับเงินที่ WHA Daiwa และ/หรือ WHA KPN Alliance (แล้วแต่กรณี) ได้จ่ายไปดังกล่าว

(2.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทุกโครงการที่ WHART จะเข้าลงทุน

คู่สัญญา	:	ผู้รับสัญญา : - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("WHART" หรือ "กองทรัสต์") ผู้ให้สัญญา - บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA")
วันที่มีผลบังคับใช้ของสัญญา	:	มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ WHART ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หก ("วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน")
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	:	- ตลอด 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน WHA ตกลงเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ WHART เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของ WHART ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA - ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 1 ข้างต้น WHA ตกลงว่า WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA จะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำหรือก่อภาระผูกพันใดๆ จนทำให้ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ เว้นแต่ในกรณีจำเป็นหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ให้กระทำได้ เมื่อมีการแจ้งให้ WHART ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับ	:	1. WHA ตกลงว่าหาก WHA และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของ WHA มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร จากทรัพย์สินของ

กิจการของ กองทรัสต์	WHART โดย WHA ในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้า นั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้ 1.1. WHA ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินของ WHART และ 1.2. ทรัพย์สินของ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า 2. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อ 1 ข้างต้น 2.1 WHA สามารถแสดงให้ WHART เห็น โดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของ WHART และ WHA ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของ WHART หรือ 2.2 WHA ได้เสนอทรัพย์สินของ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และ WHA ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร 3. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่า ทรัพย์สินของ WHART มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับ WHART จะไม่ถือว่า WHA ผิดสัญญาในข้อนี้
------------------------	---

(2.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” หรือ “ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่ บริหาร	ทรัพย์สินหลักที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6
ระยะเวลา การจ้าง บริหาร	ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”) โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”)
ค่าจ้าง บริหาร ทรัพย์สิน	▪ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ ▪ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
การบริหาร จัดการ	ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน ในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมทั้ง รับผิดชอบและนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีบำรุงท้องถิ่น หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม ในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง) สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทน WHART และผู้ให้กู้ของ WHART (ถ้า

		มี) เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่ WHART กำหนด อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของ WHART
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน	:	WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับภาระ 1. ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด 2. การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ 3. การรักษาความปลอดภัยในโครงการ 4. การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะที่ไม่มีผู้เช่า) และภายนอกอาคาร 5. การว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ 6. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ในส่วนที่มีได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ 7. ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตลอดระยะเวลาสัญญาที่ได้ต่ออายุ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี จากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ 3 ปี ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว 2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า (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 (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
การขัดแย้งทางผลประโยชน์	:	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง

		ผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ WHART ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี
การสิ้นสุดของสัญญา	:	สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งบอกเลิกสัญญาแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน 1. WHART มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่จะได้ลงนามกันต่อไป สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ 2. ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้พ้นจากการของผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของ WHART โดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) ผลการดำเนินงานของผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินไม่เป็นไปตามที่กำหนด หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ (ฉ) ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ 4. ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้พ้นจากการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อนตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ WHART หรือทรัพย์สินของ WHART อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สิน 5. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) มีการเลิกกองทรัสต์ (ข) ทรัพย์สินของ WHART ที่ลงทุนครั้งนี้ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ WHART ดังกล่าวอีกต่อไป (ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ (ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ WHART หรือทรัพย์สินของ WHART และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช้บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว ทั้งนี้ กรณี WHAREM ไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าเพราะสาเหตุใด WHA ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่ได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ โดยทรัสต์จะมีสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จนกว่าจะแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(2.5) สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

คู่สัญญา	:	- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) กระทำในนามของ WHART (“ผู้กู้”)
วัตถุประสงค์เงินกู้ยืม	:	วงเงินกู้ที่ 1 : เพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ วงเงินกู้ที่ 2 : เพื่อการชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHART
วงเงินกู้	:	วงเงินกู้ที่ 1 : จำนวนไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2 : จำนวนไม่เกิน 180.00 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกิน MLR* – ร้อยละ 1.50 หมายเหตุ * อัตราดอกเบี้ยต่อปีรวมไม่เกินอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) คือ ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ (1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (3) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ (4) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้	:	เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	:	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 : ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้
การชำระคืนเงินกู้	:	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 : ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	:	รายเดือน
เงื่อนไขการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	:	ไม่เสียค่าธรรมเนียม หากชำระหนี้ก่อนครบกำหนดตรงกับวันชำระดอกเบี้ย
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก	:	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 35 - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน (The Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า
ข้อตกลงอื่นของผู้กู้	:	ผู้กู้ตกลงจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ - ก่อนหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อนหนี้กับสถาบันการเงินอื่น ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่ลงทุน เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในขนาดของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์ - ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้น กรณีอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี ที่มีอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยรายเดือนของสัญญาก่อนหน้า และไม่มีภาระจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ทั้งนี้ เงินประกันการเช่าและการบริการตามปกติของสัญญาไม่ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้า - ผู้กู้ต้องคงผู้กู้ต้องดำรงอันดับความน่าเชื่อถือจากทริสเรตติ้งไม่ต่ำกว่า A-

หลักประกัน	: <u>วงเงินที่ 1</u> : ประกอบด้วย ○ ทรัพย์สินของ WHART แล้วแต่การพิจารณา ระหว่าง • จำนวนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และ/หรือ • จำนวนลำดับถัดมาของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ของทรัพย์สินเดิม ดังนี้ - โครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร) - โครงการ WHA Mega Logistic Center (วังน้อย 61) - โครงการ WHA Mega Logistic Center (สระบุรี) ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี สำหรับสัญญาในปัจจุบันที่มีอายุคงเหลือเกินกว่า 3 ปี ผู้กู้จะจดทะเบียนอย่างมีเงื่อนไขภายใน 60 วัน หลังจากได้รับการโอนสิทธิการเช่าจาก WHA และสำหรับสัญญาใหม่ ผู้กู้จดทะเบียนอย่างมีเงื่อนไขสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปีทันที <u>วงเงินที่ 2</u> : ประกอบด้วย ○ จำนวนลำดับถัดมาของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ของทรัพย์สินเดิม ดังนี้ • โครงการ WHA Mega Logistic Center (ชลหารพิจิตร) • โครงการ WHA Mega Logistic Center (วังน้อย 61) • โครงการ WHA Mega Logistic Center (สระบุรี) ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี สำหรับสัญญาในปัจจุบันที่มีอายุคงเหลือเกินกว่า 3 ปี ผู้กู้จะจดทะเบียนอย่างมีเงื่อนไขภายใน 60 วัน หลังจากได้รับการโอนสิทธิการเช่าจาก WHA และสำหรับสัญญาใหม่ ผู้กู้จดทะเบียนอย่างมีเงื่อนไขสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปีทันที
เงื่อนไขอื่น	: WHA หรือบริษัทในกลุ่ม WHA ต้องทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้

1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

ทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้จากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) และ บริษัท เช้าทอัส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564) ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าว เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ

**เปรียบเทียบมูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA
กับมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA		ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะ WHART เข้าลงทุน (วันที่ 1 ม.ค. 64) (ล้านบาท)		ราคาประเมิน ต่ำสุด (ล้านบาท)	มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)
		SCA	SEAI		
1	โครงการ Laemchabang 1	531.57	533.00	531.57	ไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมิน ต่ำสุดร้อยละ 10.00)
2	โครงการ Laemchabang 2	901.66	902.00	901.66	
3	โครงการ WHA KPN	1,506.74	1,516.00	1,506.74	
รวม		2,939.97	2,951.00	2,939.97	

WHART จะชำระเงินค่าทรัพย์สินให้แก่กลุ่ม WHA ทั้งจำนวนในวันที่กลุ่ม WHA จัดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิการแบ่งเช่า สิทธิการเช่า และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้แก่ WHART ซึ่ง WHART จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบรรลุผลสำเร็จ เช่น WHART ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุน และเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการให้ทรัพย์สินพร้อมสำหรับการลงทุน

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวนประมาณไม่เกิน 225.20 ล้านบาท ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในครั้งนี้ จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพ์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) และ/หรือ
- (2) การกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และ/หรือ
- (3) เงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 40.00 ล้านบาท

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ซึ่งจะประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้ในแผนอนรายปี โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1-5 ของ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับการปรับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบันแล้ว เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กระแสเงินสดจากดำเนินงานสำหรับชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแก่ WHA ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงนามที่จะจัดทำขึ้นต่อไป ภายหลัง WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ WHART จะขอให้ WHA และเจ้าของทรัพย์สินเดิม ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้เช่าทรัพย์สิน (ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1.1.2 (1) ในรายงานฉบับนี้) จะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และเจ้าของทรัพย์สินเดิม ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้เช่าทรัพย์สินต่อไป

1.1.4 ข้อมูลสินทรัพย์

ข้อมูลสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเข้าทำรายการครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

(1) โครงการ Laemchabang 1



ที่ตั้งสินทรัพย์	:	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 1) เลขที่ 693/14 หมู่ 1 ถนนบ้านเนินผาสุก-บ้านมาบเอียง (ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
รายละเอียดสินทรัพย์	:	(1) กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 64059) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 21-2-93.25 ไร่ ¹³

¹³ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนจากเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินเลขที่ 64059 ซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งหมด 50-0-34.90 ไร่ โดยปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด

		(2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WHA Laemchabang 1 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 19,599.00 ตารางเมตร และลานจอดรถรวมประมาณ 3,055.00 ตารางเมตร <table border="1"> <thead> <tr> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th><th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th><th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Honda Logistics Asia Company Limited</td><td>19,599</td><td>31 กรกฎาคม 2568</td></tr> </tbody> </table> หมายเหตุ ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานของโครงการ Laemchabang 1	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	Honda Logistics Asia Company Limited	19,599	31 กรกฎาคม 2568
ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า						
Honda Logistics Asia Company Limited	19,599	31 กรกฎาคม 2568						
สถานะของสินทรัพย์	:	■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน โรงงาน คลังสินค้า ห้องขนส่ง ห้องเครื่อง พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคาร ประมาณ 5 ปี ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพนมสารคาม-สตัดหีบ (ทล.331) ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 62.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ และถนนสายรอง ได้แก่ ซอยไม่มีชื่อ ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ■ โครงการ Laemchabang 1 ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00						
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรม” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ						
กรรมสิทธิ์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอไคววี่ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง						
ภาระผูกพัน	:	■ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ■ ที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ติดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน* หมายเหตุ * ภาระผูกพันดังกล่าวจะถูกปลดจำนองก่อนการเข้าลงทุนของ WHART โดยถือเป็นหนึ่งในเงื่อนไขของการเข้าลงทุนในครั้งนี้						
ภาระจำยอม	:	ในวันที่ WHART เข้าลงทุน WHART อาจจะจดทะเบียนให้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อให้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (สามยทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA Daiwa โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ WHART ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าว WHART อาจยินยอมให้ WHA Daiwa มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวเพื่อให้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ได้ และ WHA Daiwa อาจจะจดทะเบียนให้						

	บางส่วนของที่ดินที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้แก่ที่ดินที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (สามัญทรัพย์สิน) ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA Daiwa โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ WHA Daiwa ไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว WHA Daiwa อาจยินยอมให้ WHART มีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่ WHA Daiwa เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางรถบรรทุกขนส่งขนาดใหญ่ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป
--	--

(2) โครงการ Laemchabang 2



ที่ตั้งสินทรัพย์	:	โครงการ WHA Mega Logistics Center (แหลมฉบัง 2) เลขที่ 219/9 -10,249/11 หมู่ที่ 5 ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ตำบลบึง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี																			
รายละเอียดสินทรัพย์	:	(1) สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 93110) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50-0-0 ไร่¹⁴ กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 7 มิถุนายน 2591 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารในโครงการ Laemchabang 2 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 44,783 ตารางเมตร โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table><tr><th>อาคาร</th><th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th><th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th><th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th></tr><tr><td>A1</td><td>Thai Samsung Electronics Company Limited</td><td>34,695</td><td>30 เมษายน 2568</td></tr><tr><td>A2</td><td>อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า</td><td>10,088</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">รวม</td><td>44,783</td><td></td></tr></table> หมายเหตุ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART				อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A1	Thai Samsung Electronics Company Limited	34,695	30 เมษายน 2568	A2	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	10,088	-	รวม		44,783	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																		
A1	Thai Samsung Electronics Company Limited	34,695	30 เมษายน 2568																		
A2	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	10,088	-																		
รวม		44,783																			

¹⁴ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินเลขที่ 93110 ซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งหมด 89-2-69 ไร่ โดยที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

		เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป (3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ ภาระระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร คลังสินค้า และสำนักงานของโครงการ Laemchabang 2
สถานะของ สินทรัพย์	:	■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน โรงโรงงาน คลังสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2563 ■ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนเลียบบมอเตอร์เวย์ (ทล. 7) ผิวจราจรกว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80.00 เมตร สิทธิการใช้ทางได้รับประโยชน์ในการติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์ (บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของบริษัท ศรีระฟ้า จำกัดซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ Laemchabang 2 สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ Laemchabang 2 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ WHART จะเช่าทำกับบริษัท ศรีระฟ้า จำกัดต่อไป) ■ โครงการ Laemchabang 2 ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 77.47 (ส่วนที่เหลือร้อยละ 22.53 อยู่ระหว่างการทำสัญญากับผู้เช่า)
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ
กรรมสิทธิ์	:	บริษัท ศรีระฟ้า จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ WHAVH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน	:	■ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดสินทรัพย์” ข้างต้น ■ ติดสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วนของโฉนดเลขที่ 93110) กำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้เช่า) โดยมีอายุสัญญาคงเหลือ ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) ประมาณ 27 ปี 5 เดือน ■ แบ่งก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ กำหนด 30 ปี (ไม่มีค่าตอบแทน) ระหว่างบริษัท ศรีระฟ้า จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้เช่า) โดยมีระยะเวลาคงเหลือ ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) ประมาณ 27 ปี 5 เดือน

(3) โครงการ WHA KPN



ที่ตั้งสินทรัพย์	:	โครงการ WHA-KPN Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23 เลขที่ 333/14 และ 333/20-23 หมู่ที่ 3 ซอยเสาชางกลาง-จรเข้ใหญ่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ																																			
รายละเอียดสินทรัพย์	:	(1) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 6 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5731, 21940, 21941, 21942, 21944 และ 21945) สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 22992 และ 31597) และสิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 22990) รวมเนื้อที่ดินเช่า แบ่งเช่า และแบ่งเช่าช่วงประมาณ 48-2-64.85 ไร่¹⁵ มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 23 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) (2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงานโครงการ WHA KPN จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร D อาคาร I อาคาร F และ อาคาร G) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,407 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 23 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ วันที่ 1 มกราคม 2564) โดยปัจจุบันมีผู้เช่าดังนี้ <table><tr><th>อาคาร</th><th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th><th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th><th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th></tr><tr><td>D</td><td>DKSH (Thailand) Limited</td><td>8,349</td><td>31 กรกฎาคม 2568¹</td></tr><tr><td>I</td><td>DKSH (Thailand) Limited</td><td>3,212</td><td>31 กรกฎาคม 2568²</td></tr><tr><td>F</td><td>Volvo Car (Thailand) Limited</td><td>23,008</td><td>30 กันยายน 2578³</td></tr><tr><td>G1</td><td>SCommerce (Thailand) Company Limited</td><td>16,611</td><td>15 ตุลาคม 2567⁴</td></tr><tr><td>G2</td><td>อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า</td><td>12,883</td><td>-</td></tr><tr><td>G2 (Office)</td><td>SCommerce (Thailand) Company Limited</td><td>344</td><td>15 ตุลาคม 2564</td></tr><tr><td colspan="2">รวม</td><td>64,407</td><td></td></tr></table> หมายเหตุ 1 อาคาร D ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) ทั้งนี้ ผู้เช่าอาคาร D มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี 2 อาคาร I ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) ทั้งนี้ ผู้เช่าอาคาร I มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี 3 อาคาร F ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) ทั้งนี้ ผู้เช่าอาคาร F มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด โดยแจ้งล่วงหน้า 12 เดือน 4 ผู้เช่าอาคาร G1 มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 5 ปี - สำหรับพื้นที่อาคาร G2 ในโครงการ WHA KPN ซึ่ง Scommerce (Thailand) Company Limited ได้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่า 344 ตร.ม. อยู่ในวันที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และสัญญาเช่าสำนักงานฉบับดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 15 ตุลาคม 2564 นั้น หากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ในการนี้ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่าได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อย				อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	D	DKSH (Thailand) Limited	8,349	31 กรกฎาคม 2568 ¹	I	DKSH (Thailand) Limited	3,212	31 กรกฎาคม 2568 ²	F	Volvo Car (Thailand) Limited	23,008	30 กันยายน 2578 ³	G1	SCommerce (Thailand) Company Limited	16,611	15 ตุลาคม 2567 ⁴	G2	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	12,883	-	G2 (Office)	SCommerce (Thailand) Company Limited	344	15 ตุลาคม 2564	รวม		64,407	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																																		
D	DKSH (Thailand) Limited	8,349	31 กรกฎาคม 2568 ¹																																		
I	DKSH (Thailand) Limited	3,212	31 กรกฎาคม 2568 ²																																		
F	Volvo Car (Thailand) Limited	23,008	30 กันยายน 2578 ³																																		
G1	SCommerce (Thailand) Company Limited	16,611	15 ตุลาคม 2567 ⁴																																		
G2	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	12,883	-																																		
G2 (Office)	SCommerce (Thailand) Company Limited	344	15 ตุลาคม 2564																																		
รวม		64,407																																			

¹⁵ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอยเขตที่ดิน

		กว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA หรือ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ต่อไป (3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของโครงการ WHA KPN
สถานะของ สินทรัพย์	:	■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้า สำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยอาคาร G เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ และอาคาร D อาคาร I และอาคาร F อยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุน (ภายใน 1 มกราคม 2564) ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ถนนสายรอง ได้แก่ ซอยเสาชิงกลาง-จรเข้ใหญ่ ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 14.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนภายในโครงการ WHA KPN ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 7.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10.00 เมตร เป็นทางส่วนบุคคล ทั้งนี้ ห้างหุ้นส่วนจำกัดกรรมสิทธิ์ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของห้างหุ้นส่วนจำกัดกรรมสิทธิ์ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ WHA KPN สู่ทางสาธารณะเพื่อให้ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาที่ WHART ลงทุนในโครงการ WHA KPN ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ WHART จะเข้าทำกับห้างหุ้นส่วนจำกัดกรรมสิทธิ์ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด และ WHA KPN Alliance (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) ต่อไป ■ โครงการ WHA KPN ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ร้อยละ 80.00 (ส่วนที่เหลือร้อยละ 20.00 อยู่ระหว่างการทำสัญญากับผู้เช่า)
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ "สีม่วง" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ
กรรมสิทธิ์	:	■ บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 5731, 21941, 21942, 21944 และ 21945 ■ ห้างหุ้นส่วนจำกัดกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 21940 ■ WHA KPN Alliance เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 22990, 22992 และ 31597 และกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด
ภาระผูกพัน	:	■ ติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ "รายละเอียดสินทรัพย์" ข้างต้น ■ โฉนดที่ดินเลขที่ 5731, 21941, 21942, 21944 และ 21945 ติดสัญญาดังต่อไปนี้ ○ สัญญาเช่าช่วงที่ดินกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ WHA KPN Alliance (ผู้เช่า) และ ○ สัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันสัญญาเช่าข้างต้นคงเหลืออายุสัญญา ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนประมาณ 23 ปี

	■ โฉนดที่ดินเลขที่ 21940 ติดสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี ระหว่างห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณทิพย์ (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ประมาณ 23 ปี ■ โฉนดที่ดินเลขที่ 22990, 22992 และ 31597 และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว ติดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน* หมายเหตุ * ภาระผูกพันดังกล่าวจะถูกปลดออกก่อนการเข้าลงทุนของ WHART โดยถือเป็นหนึ่งในเงื่อนไขของการเข้าลงทุนในครั้งนี้
--	---

1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อเนื่องไปในอนาคต เนื่องจากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ จะเอื้อให้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด โดยทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ WHA ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทันทีภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ นอกจากนี้จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของ WHART ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่ WHART มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้นแล้ว ยังช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในคราวเดียวกันไม่ด้อยกว่าเดิม

สำหรับการแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ ซึ่งอาจช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง (รวมถึงทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนครั้งนี้) ขณะที่อัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้ เหมือนกับสัญญาแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-5

การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม และอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้ WHART ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนดในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ของ

WHART คือ ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564 โดยเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวมีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ)

1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

(1) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ข้อดีของการทำรายการ

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารและลานจอดรถ (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 82.16¹⁶ และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดซึ่งเท่ากับร้อยละ 17.84 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างเจรจาทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินเดิมตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยประมาณ 6.6 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) ซึ่งสัญญาเช่ามีอายุสัญญาที่ค่อนข้างยาว และมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเติบโตของค่าเช่าไว้อย่างชัดเจน จึงช่วยให้รายได้ของ WHART สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น E-commerce และผู้ประกอบการโลจิสติกส์ของอุตสาหกรรมด้านสุขภาพ อีกทั้งยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ที่จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 โครงการ และจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 1 โครงการนั้น เป็นอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่มีที่ตั้งอยู่ในพื้นที่และจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง อันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยข้อมูลตลาดคลังสินค้าให้เช่าโดยทั่วไป ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจากงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ระบุว่า ณ ปลายปี 2562 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) คลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ และชลบุรี ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตราการเช่าพื้นที่ปี 2561 ขณะที่อุปสงค์ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตของจังหวัดต่างๆ ดังกล่าวมีแนวโน้มเติบโตขึ้นตามการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการผลิตบางประเภท เช่น ธุรกิจยานยนต์ที่มีการฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2560 ซึ่งส่งผลเชิงบวกกับธุรกิจชิ้นส่วนและอะไหล่รถยนต์ด้วย อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 ยอดการผลิตรถยนต์มีการปรับตัวลดลง จึงอาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่

¹⁶ คำนวณจากกรณีที่ไม่ได้มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม (ไม่รวมพื้นที่ลานจอดรถ)

ส่งผลให้อุปสงค์ส่วนนี้ลดลงในอนาคต ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยเชิงบวกอื่นๆ ที่สนับสนุนการเติบโตของอุปสงค์และส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มดีขึ้น เช่น การพัฒนาพื้นที่โดยรอบพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : “EEC”) ที่เกิดจากนโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น การพัฒนามอเตอร์ การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ ทั้งนี้ หากโครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จจะส่งผลเชิงบวกต่อระบบการขนส่งที่ครบวงจร และการขยายตัวของแหล่งอุตสาหกรรมจนกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของอาเซียน ซึ่งดึงดูดความสนใจของผู้ประกอบการรายใหญ่และนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในท่าเลใกล้แห่งผลิต เช่น นิคมอุตสาหกรรมเดิม พื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล พื้นที่โดยรอบ EEC รวมทั้ง คลังสินค้าในท่าเลใกล้ตลาดผู้บริโภค เช่น กรุงเทพฯ และปริมณฑล และจังหวัดศูนย์กลางการเติบโตของแต่ละภูมิภาค เช่น ชลบุรี มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าและเป็นศูนย์กลางรองรับการขยายตัวของตลาดการค้าออนไลน์ (ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจและธุรกิจคลังสินค้าให้เข้าปรากฏในข้อ 4 ของเอกสารแนบ 1 ในรายงานฉบับนี้)

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า ปี 2561 - 2562

จำแนกตามจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

จังหวัด	ปี 2561			ปี 2562		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (%)
สมุทรปราการ	1,596,328	1,435,067	89.9	1,685,719	1,413,712	83.8
ชลบุรี	1,027,763	773,278	75.2	1,340,607	964,184	71.9

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี มีอายุอาคารประมาณ 1 – 5 ปี (นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) รวมทั้งภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง ระบบระบายอากาศ เส้นทางคมนาคม เพื่อใช้ในการเช่าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม สนามบิน สถาบันการศึกษา ทางหลวงแผ่นดิน ทางด่วน โรงพยาบาล โรงไฟฟ้า ตลาด เป็นต้น

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA จะส่งผลให้ WHART จะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคตอย่างต่อเนื่องไปในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2. ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเดิมในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่น้อยลงกว่าเดิม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 (วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM โดยผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีคือ บริษัท ไพร่ซอวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด พบว่า ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยเดิมจะได้รับอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในปีแรกที่ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ 0.78 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(หน่วย: ล้านบาท) 1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม
รายได้	2,685.60	2,955.19
ค่าใช้จ่าย ¹	(320.18)	(367.81)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(276.15)	(291.25)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,089.27	2,296.13
หักออก : การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(19.89)	(19.89)
หักออก : การชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(36.52)	(39.02)
บวกกลับ : ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด	113.11	129.20
บวกกลับ : ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	19.41	62.82
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	2,165.38	2,429.24
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ) ²	91.50	91.50
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	2,554.63	2,796.06 ³
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78	0.79

หมายเหตุ 1 ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจำหน่าย

2 ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนที่อัตราร้อยละ 91.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า และกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี)

3 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขนับเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขนับนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 3,233.97 ล้านบาท และออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 241.43 ล้านหน่วย โดยประมาณ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรข้างต้นในส่วนที่เพิ่มเติมจากการลงทุนครั้งนี้แล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อีกทั้งประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3. เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของ WHART เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือของ WHART ต่อนักลงทุน

ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดยมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 38,998.08 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563) เป็นประมาณ 42,232.05 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 269.59 ล้านบาทต่อปี จากสินทรัพย์เดิมที่มี

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณปีละ 2,685.60 ล้านบาท (จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2564 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของ WHART จากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต

4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้ สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งกำหนดที่จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เนื่องจาก โครงการทั้งหมดเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและจะมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารปัจจุบันเฉลี่ยของ 3 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ร้อยละ 82.16 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดซึ่งเท่ากับร้อยละ 17.84 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างเจรจาสัญญาเช่ากับผู้เช่า อีกทั้ง WHA ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1. เพิ่มภาระผูกพันเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน

กรณีที่ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ทั้งหมดไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท ส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 12,877.22 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเป็นประมาณร้อยละ 30.49 (จากเดิม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ สุทธิ จำนวน 9,487.22 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 24.33) ซึ่งไม่เกินกว่าข้อปฏิบัติทางการเงิน (Financial Covenants) ของสัญญาเงินกู้ของทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35.00

ทั้งนี้ แม้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ WHART จะใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ WHART ภายหลังจากเข้าทำรายการ (กรณีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้

2. ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์

ตามที่ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนประมาณไม่เกิน 255.20 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือ

หน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายใน การดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ¹⁷ (“ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม”) และจะจัดสรรเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือ หน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย (กรณีได้รับการอนุมัติจากผู้ถือ หน่วย) และส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/ หรือ ให้แก่บุคคลทั่วไป (Public Offering) จะจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดง ความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือไม่ก็ได้

ในกรณีที่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทุกรายใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน ของ WHART ครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) เนื่องจาก เป็นการจัดสรรตามสัดส่วนให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของ หน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ดังนี้

ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) จากการเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) (ร้อยละ)
กรณีที่ 1 ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิ ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50.00 ของ หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม	4.54
กรณีที่ 2 ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ได้ ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน	9.08

ทั้งนี้ ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นัก ลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตรา ผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6)

¹⁷ WHAREM ได้พิจารณากำหนดรายละเอียดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกำหนดให้ส่วนที่ 1 เป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป เฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้ กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามที่ได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563

ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งในกรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)

3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้

กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น

- ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่ง WHA ตกผลเป็นผู้ชำระค่าเช่าแทน เป็นระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า ซึ่งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน (เฉพาะอาคารคลังสินค้า) มีสัดส่วนร้อยละ 17.84 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้
- ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลง อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าคลังสินค้าของทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่ามีอายุสัญญาเช่าพื้นที่อาคารคงเหลือเฉลี่ย 6.6 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA ตกผลจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และระยะเวลาในการต่ออายุการเช่า)
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินในอนาคต เพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินที่อาจมีความทรุดโทรมตามอายุการใช้งานที่เพิ่มขึ้น

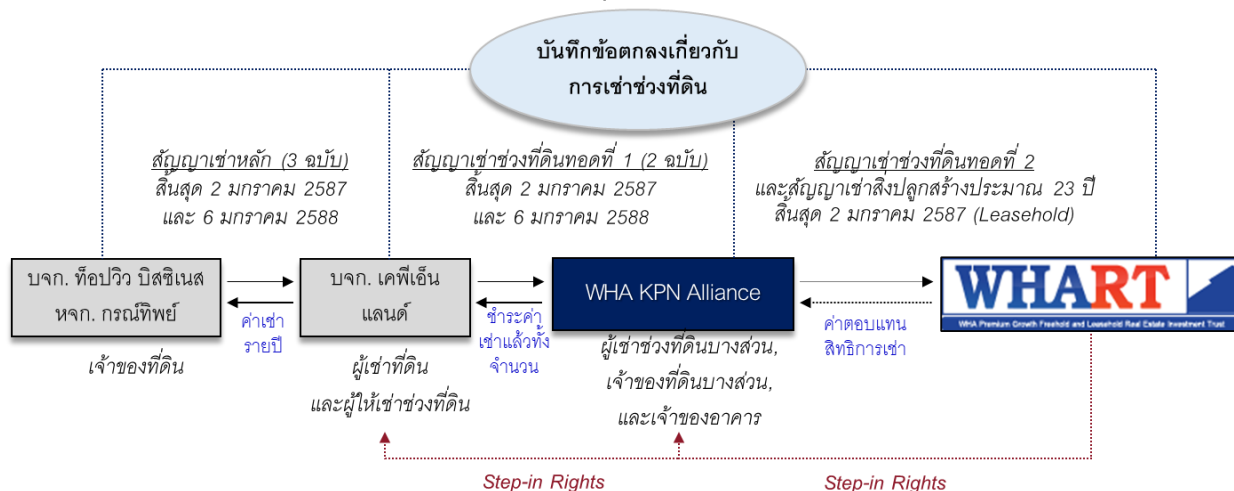
ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น เกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ เป็นต้น โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม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

4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลักหรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งหนึ่งของโครงการ WHA KPN ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง

สำหรับโครงการ WHA KPN ซึ่ง WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งที่สอง สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ โดยสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวมีอายุประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ซึ่งการที่ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งที่สองนั้น ส่งผลให้ WHART มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่างเจ้าของที่ดินและ KPN Land) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งหนึ่ง (ระหว่าง KPN Land กับ WHA KPN Alliance) ของโครงการ WHA KPN ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งที่สองโครงการดังกล่าวของ WHART ครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของ WHART อย่างไรก็ดี WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN จะเกิดขึ้นเมื่อบริษัท ทีโอปิว บิสซิเนส จำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณทิพย์ (เจ้าของที่ดิน) KPN Land (ผู้เช่าที่ดินหลัก) และ WHA KPN Alliance (ผู้เช่าช่วงที่ดินทอดทิ้งหนึ่ง) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญา รวมทั้ง ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท ทีโอปิว บิสซิเนส จำกัด และ KPN Land และระหว่างห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณทิพย์ และ KPN Land)

หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง KPN Land และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่ KPN Land หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงในการลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการเช่าลงทุนดังกล่าว อาจทำให้ WHART มีภาระหน้าที่เพิ่มเติม หาก WHART ต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาหรือเข้าสมมติเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (แล้วแต่กรณี) เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ หรือการลงทุนในสิทธิการเช่า หรือการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่ง

โครงสร้างการลงทุนในโครงการ WHA KPN



5. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งของโครงการ WHA KPN

ตามสัญญาเช่าของโครงการ WHA KPN ที่ทำกับผู้เช่าปัจจุบันรายหนึ่ง กำหนดให้ผู้เช่ารายดังกล่าวสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนวันสิ้นสุดการเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าปัจจุบันซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2578 โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 12 เดือน ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิ์ดังกล่าวจะส่งผลให้ WHART อาจเสียโอกาสที่จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายปีจากผู้เช่า อย่างไรก็ดี จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารพบว่า ผู้เช่าจะใช้คำสั่งสินค้าในโครงการ WHA KPN เป็นคำสั่งสินค้าแห่งใหม่ เพื่อเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าหลักที่นำเข้ามาจากต่างประเทศไปสู่อำเภอต่างๆ ทั่วประเทศ อีกทั้งยังเป็นศูนย์ฝึกอบรม และศูนย์ทดสอบหลักอีกด้วย ซึ่งล้วนแต่เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ดังนั้น ความเป็นไปได้ที่ผู้เช่ารายดังกล่าวจะย้ายออกของผู้เช่าไปยังที่อื่น และยกเลิกสัญญาก่อนวันสิ้นสุดการเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าปัจจุบันจึงมีค่อนข้างต่ำ รวมถึงสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าที่ยาวกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงเจตนาที่ผู้เช่าต้องการเช่าพื้นที่คำสั่งสินค้าในระยะยาวหากไม่มีปัจจัยทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ เนื่องจากพื้นที่ในเขตบางนา-ตราด มีอัตราการเช่าในอดีตที่ผ่านมาที่ดี ดังนั้น ผู้บริหารจึงคาดว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายดังกล่าวยกเลิกสัญญา

6. เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

การลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว และส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้ง การเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง

WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏในข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้)

7. ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวตศาสตร์ของ WHART ต้องมีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงมีมติอนุมัติสำหรับการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยยวตศาสตร์ใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นยวตศาสตร์เดิมและนักลงทุน การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เป็นต้น
- ทรรศน์ให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เจ้าของทรัพย์สินต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของตนให้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART ซึ่งรวมถึงประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงิน

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ เป็นต้น

เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของกลุ่ม WHA

เนื่องจากทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 13 ปี ส่งผลให้ทรัพย์สินที่ WHART มีความประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยมีโครงสร้างและพื้นอาคารที่แข็งแรงคงทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจของ WHA อีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เนื่องจากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในเขตจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก และอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและแหล่งคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง เป็นต้น ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของ WHA ที่มุ่งเน้นในทำเลที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ

2. ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

เนื่องจาก WHART และกลุ่ม WHA มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายหลักทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดย WHA ได้จำหน่ายหลักทรัพย์ประเภทโครงการคลังสินค้าให้เข้าแก่ WHART ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2557 เป็นต้นมา อีกทั้ง ปัจจุบัน WHA ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมด ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มขึ้นในครั้งนี้นี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

3. มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์ ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีอำนาจควบคุมใน WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน (เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ WHAREM) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับกลุ่ม WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่ง WHART และ/หรือ WHAREM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับกลุ่ม WHA เช่น การตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น

2. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวภายหลังการเข้าลงทุน ส่งผลให้ WHART และ/หรือ WHAREM อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย และ/หรืออาจมีความใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว ในทางกลับกัน กรณีที่ WHART และ/หรือ WHAREM แต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมในปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพหรือความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาข้อมูลต่างๆ ของทรัพย์สิน
3. มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราที่สูงกว่ากรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(2) การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. **ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน**
ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่ม 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. **ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน**
ปัจจุบัน WHA ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ทั้งหมด ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว
3. **อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART คราวนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน**
ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็น

ว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ WHA ถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 ครั้งที่ 3 ครั้งที่ 4 และครั้งที่ 5 ของ WHART

ข้อดีของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน (ปัจจุบัน WHART ได้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินทั้งหมดของตน) รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการตรวจสอบค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(2) การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

ข้อดีของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุน

ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ในร่างสัญญาตกลงกระทำกร ซึ่ง WHA ตกลงเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ WHART เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของ WHART ครั้งนี้ ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตลอด 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนนั้น เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนภายนอก และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น ในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่รายหนึ่งของ WHART และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

2. การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความชัดเจน

ภายหลังจากจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของ

ต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA โดยเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะต้องไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA จะช่วยสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

ข้อดีของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น ในกรณีที่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม หรือในกรณีได้รับการจัดสรรในสัดส่วนที่อาจน้อยกว่ากรณีที่ไม่มีการเสนอขายให้ WHA และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจการจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

(3) การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. ข้อเสนอเงินกู้ของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น

เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน มีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินที่เป็นเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมดังกล่าวกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มิได้ใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะในแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของแต่ละกองทรัสต์ อัน

ประกอบด้วย การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“HREIT”) และการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“AIMIRT”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปรายละเอียดข้อเสนอเงินกู้ยืม

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ HREIT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ AIMIRT ⁴
สถาบันการเงินผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน	สถาบันการเงิน	สถาบันการเงิน	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัยและ/หรือบุคคลอื่นที่อาจให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน 3,390 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน 180 ล้านบาท สำหรับชำระคืนเงินกู้เดิมของ WHART	วงเงินกู้ที่ 1: ไม่เกิน 1,750 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน 1,750 ล้านบาท สำหรับชำระคืนวงเงินกู้ที่ 1 (Refinance) วงเงินกู้ที่ 3: ไม่เกิน 30 ล้านบาท สำหรับการจ่ายคืนเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว: 420 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ยืมระยะสั้น: 80 ล้านบาท เพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่อง	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน 1,300 ล้านบาท เพื่อลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม วงเงินกู้ที่ 2 : ตั๋วสัญญาใช้เงิน ไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารและดำเนินการของกองทรัสต์ การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินกองทรัสต์ วงเงินที่ 3 : Bank Guarantee ไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินกองทรัสต์
อายุสัญญาเงินกู้	วงที่ 1 และ 2 : ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2: ไม่เกิน 1 ปี (อายุรวมไม่เกิน 2 ปี) วงเงินกู้ที่ 3: ไม่เกิน 180 วัน	วงเงินกู้ระยะยาว: 5 ปี วงเงินกู้ยืมระยะสั้น: 1 ปี	วงเงินกู้ที่ 1 : เฉลี่ยไม่เกิน 10 ปี วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน 180 วันนับตั้งแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับหรือตามที่จะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ที่ 3: 1 ปี โดยผู้ให้กู้ อาจมีการพิจารณาทบทวนวงเงินหรือต่อระยะเวลาเป็นรายปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2: ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบ	วงเงินกู้ระยะยาว: ชำระคืนเมื่อสิ้นสุดปีที่ 5 นับจากวัน	ทยอยชำระ และ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุ

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ HREIT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ AIMIRT ⁴
	(สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด)	กำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด) <u>วงเงินกู้ที่ 3</u> : ชำระบางส่วนเมื่อได้รับเงินค้ำมัดจำจากผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนที่เท่ากัน และชำระจำนวนที่เหลือเมื่อครบกำหนดอายุเงินกู้	ลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยชำระคืนเต็มจำนวน <u>วงเงินกู้ยืมระยะสั้น</u> : 1 ปี	ในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	<u>วงเงินกู้ระยะยาว</u> : ไม่เกิน MLR - 1.80% (MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง) โดยมีค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.20 <u>วงเงินกู้ระยะสั้น</u> : อัตราดอกเบี้ยสูงสุดสำหรับเงินกู้ระยะสั้น (Money Market Rate) โดยมีค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00	<u>วงเงินกู้ที่ 1 และ 2</u> : MLR โดยอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR <u>วงเงินกู้ที่ 3</u> : ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)	ร้อยละ 3.07	ร้อยละ 3.12	ร้อยละ 4.03	ร้อยละ 4.54
หลักประกันเงินกู้ยืม	<u>วงเงินที่ 1</u> : ประกอบด้วย ○ ทรัพย์สินของ WHART ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนีหรือจำนวนลำดับที่ 3 ของทรัพย์สินเดิมบางส่วนแล้วแต่การพิจารณา (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1.2 (2.5)) ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์	ไม่มี	○ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุน และสิทธิการเช่าของทรัพย์สินของปัจจุบัน ที่ปราศจากภาระผูกพันซึ่งมีมูลค่าหลักประกันไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผล	○ การจำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกบางส่วน ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ HREIT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ AIMIRT ⁴
	ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ จ ด ท ะ เ ปี ย น หลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี <u>วงเงินที่ 2</u> : ประกอบด้วย ○ จำนวนลำดับที่ 2 ของทรัพย์สินเดิมบางส่วน (รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1.2 (2.5)) ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี		ประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมธรรม์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้ พ ร ะ ร าช บั ญ ญ ติ หลักประกันทางธุรกิจ	ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกบางส่วน ○ การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรกบางส่วนรวมทั้ง สลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ○ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้	○ ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือ ก่อหนี้หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ	○ ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือ ก่อหนี้หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ - ก่อภาระผูกพันอื่น หรือ ทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ HREIT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ AIMIRT ⁴
	- ก่อภาระผูกพันอื่น หรือ ทรัพย์สินใดๆ เนื้อ ทรัพย์สินที่จะลงทุน - ทำสัญญาเช่าหรือ บริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) ○ ผู้กู้ต้องดำรงอันดับ ความน่าเชื่อถือจากทริส เรตติ้งไม่ต่ำกว่า A-	- ทำสัญญาเช่าหรือ บริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์ อักษรจากผู้ให้กู้)		
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มี ภาระ ดอก เบี้ย ต่อ ทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35.00 ○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มี ภาระ ดอก เบี้ย ต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า	○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มี ภาระ ดอก เบี้ย ต่อ ทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 35.00 ○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มี ภาระ ดอก เบี้ย ต่อ EBITDA ไม่เกิน 5.5 เท่า	○ ดำรงอัตราส่วนการก่อ หนี้สินที่มีภาระ ดอก เบี้ย ต่อส่วนผู้ถือหุ้นไม่เกิน 1.00 เท่า ○ ดำรงอัตราส่วนหนี้สิน ที่มี ภาระ ดอก เบี้ย ต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า	○ ดำรงสถานะอัตราส่วน การก่อหนี้สินที่มีภาระ ดอก เบี้ย ต่อ มู ล ค่า ทรัพย์สินรวม ไม่เกินกว่า ร้อยละ 35.00 และ/หรือ ข้อปฏิบัติทางการเงิน อื่นๆ ตามที่กอง ทรัสต์ และผู้ให้กู้กำหนดใน สัญญาเงินกู้และเอกสาร ทาง การเงินที่เกี่ยวข้องซึ่ง กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะ ตกลงกัน

- หมายเหตุ
- 1 ข้อเสนอเงินกู้ยืมของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
 - 2 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีผล บังคับใช้เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับการ เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2561 และ WHAREM
 - 3 ข้อมูลจากเอกสารแบบเรื่องสรุปเงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้และการออกหุ้นกู้ และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่ง กำไรตามสมมติฐานสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ HREIT ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ครั้งที่ 1/2561 ฉบับลงวันที่ 3 ธันวาคม 2561
 - 4 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ AIMIRT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งมีผล บังคับใช้เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของ AIMIRT ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2561

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ของ WHART จากการ เปรียบเทียบเงื่อนไขหลักที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน โดยที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate) ของเงินกู้ยืม แต่ละฉบับ ซึ่งคำนวณมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหารด้วยจำนวนเงินที่คาดว่าจะกู้ยืมตามที่ระบุในประมาณการงบกำไร ขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่แสดงในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกต่อประชาชน

หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่นำมาเปรียบเทียบ ซึ่งค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่ได้รวมผลกระทบของส่วนต่างจากอัตราดอกเบี้ย MLR (Interest rate spread) ที่อาจจะไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญาของเงินกู้ และค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ (Front end fee) ไว้แล้ว ทั้งนี้ จากการคำนวณดังกล่าวพบว่า ข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 3.07 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินกู้ยืมของ WHART ในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น เท่ากับร้อยละ 3.12 - 4.54 ดังนั้น จะเห็นว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของ WHART ในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวมถึงเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบ

อย่างไรก็ดี เงินกู้ยืมทั้งหมดนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ซึ่งอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR ของสถาบันการเงินที่กำหนดในเงื่อนไขของแต่ละเงินกู้ยืม ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ย MLR ที่นำมาคำนวณค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยมีจำนวนที่ต่างกัน จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นต่างกันไปด้วย ถึงแม้จะมีเงื่อนไขของการกู้ยืมที่เหมือนกันก็ตาม ทั้งนี้ ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ใช้ในการคำนวณในประมาณการเกิดขึ้นได้จากความแตกต่างของช่วงเวลาที่ใช้ในการอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เนื่องจากเงินกู้ยืมที่นำมาเปรียบเทียบเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ต่างกัน ซึ่งนับตั้งแต่ปี 2558 จนถึงเดือนตุลาคม 2562 อัตราดอกเบี้ย MLR อยู่ในระดับคงที่ตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน และมีแนวโน้มปรับตัวลดลงตามการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน 2562 ถึง เดือนมีนาคม 2563 อัตราดอกเบี้ยนโยบายลดลงร้อยละ 0.75 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็น 0.75 ต่อปี เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2563 (โดยวันที่ของรายงานผู้สอบบัญชีสำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของกองทรัสต์ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาเปรียบเทียบ ได้ถูกระบุไว้ในตารางข้างต้น) รวมถึงความแตกต่างของสถาบันการเงินที่ใช้อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินอาจมีอัตราดอกเบี้ย MLR ที่แตกต่างกันแม้จะอยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน โดยเงื่อนไขของข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และเงื่อนไขของเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นั้นอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยจากของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งได้แก่ (1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (2) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (3) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ (4) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ขณะที่เงื่อนไขของข้อเสนอเงินกู้ยืมของ HREIT อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ของผู้ให้กู้คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ AIMIRT ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

เมื่อพิจารณาเงื่อนไขอื่นๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืม อันได้แก่ การชำระเงินต้น พบว่า ข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีการชำระเงินต้นแบบชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ และสามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม ซึ่งเหมือนกับเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHART และเงินกู้ยืมของ HREIT ขณะที่เงินกู้ยืมของ AIMIRT มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน ทั้งนี้ กรณีที่ต้องชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ ส่งผลให้กองทรัสต์ดังกล่าวอาจขาดความคล่องตัวในการบริหารสภาพคล่องและการทยอยชำระเงินกู้ยืม

สำหรับการเปรียบเทียบอายุสัญญาเงินกู้ พบว่าข้อเสนอเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ มีระยะเวลาของวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ 3 ปี ซึ่งแตกต่างจากเงื่อนไขเงินกู้ยืมของลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ที่มีระยะเวลาของวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ 2 ปี (ระยะเวลารวมหากเบิกใช้วงเงินกู้ที่ 2 เพื่อชำระคืนวงเงินกู้ที่ 1) รวมถึงเงินกู้ยืมของ HREIT และเงินกู้ยืมของ AIMIRT ซึ่งที่ระยะเวลาวงเงินกู้ยืมระยะยาว 5 ปี และไม่เกิน 10 ปี ตามลำดับ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจะมีข้อดีบางประการ เนื่องจากการดำเนินการขอเงินกู้ยืมใหม่เมื่อสัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดอายุนั้น อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเงินกู้ปัจจุบัน ดังนั้นสัญญาเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจึงมีความแน่นอนของค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตที่มากกว่า รวมถึงช่วยเพิ่มความมั่นคง เนื่องจากการลดความเสี่ยงจากการปรับโครงสร้างเงินกู้ (Refinancing Risk) โดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จากสถานการณ์ปัจจุบันที่ตลาดทุนอาจยังมีความไม่แน่นอน อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินในระยะเวลาที่สั้นลง เป็นการช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้

นอกจากนี้ สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ WHART ต้องมีเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินข้างต้น เช่น จำนองทรัพย์สินปัจจุบันและ/หรือทรัพย์สินที่เข้าลงทุน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เป็นต้น อย่างไรก็ดี เงื่อนไขหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวคล้ายคลึงกับเงื่อนไขเงินกู้ยืมของ HREIT และเงินกู้ยืมของ AIMIRT ซึ่งมีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกับ WHART

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ของ WHART มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปไม่ด้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบันและเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน

2. มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด

เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA บางส่วนจะมาจากเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์จะช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายในระยะเวลาที่วางไว้ (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน) เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบุคคลภายนอกอื่นที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวงเงินกู้ที่ WHART จะได้รับและเงื่อนไขสำคัญอื่น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงให้ WHART ไม่สามารถเข้าทำรายการได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา

3. ความราบรื่นและรวดเร็วในการเจรจาข้อตกลงในการกู้ยืม

เนื่องในช่วงที่ผ่านมา WHART ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมก่อนหน้านี้ ดังนั้น การเจรจาขอกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีประสบการณ์ในการติดต่อเพื่อกู้ยืมเงินมาก่อนหน้านี้แล้ว อาจทำให้การเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของ WHART ในครั้งนี้ มีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของทรัสต์

เนื่องจากทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันใดๆ แก่กองทรัสต์ และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กรณีที่ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ KASSET ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน) อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระวังระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้น

กรณี WHART มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ WHART เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 180.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563)

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์มีความประสงค์จะเข้าซื้อทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าให้เข้าจาก WHA จำนวน 3 โครงการ โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,233,97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

- (1) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- (2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

(1) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) และ บริษัท เช่าทอัส เอเซีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 รายละเอียดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสองราย ปรากฏในเอกสารแนบ 2-4 ของรายงานฉบับนี้

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ (1) วิธีต้นทุนทดแทน (Depreciation Replacement Cost Approach) และ (2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินคือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่าจะทรงสิทธิ์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย แยกเป็นรายการโครงการดังนี้

สรุปสมมติฐานโครงการต่างๆ ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

สมมติฐาน	SCA	SEAI
โครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี	
อัตราค่าเช่าพื้นที่	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ	
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00	
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.00	
ค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 3.00	
โครงการที่เป็นสิทธิการเช่า (ประมาณการเท่ากับอายุสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินคงเหลือ)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.00 ทุก 3 ปี สำหรับอาคาร D และอาคาร I ของโครงการ Laemchabang 2	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี

สมมติฐาน	SCA	SEAI
	นอกเหนือจากอาคารดังกล่าวปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี	
อัตราค่าเช่าพื้นที่	- ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 - เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ	
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ - ค่าเช่าที่ดินสำหรับโครงการ Laemchabang 2 ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน โดยในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 7 มิถุนายน 2566 มีค่าเช่าปีละ 2.50 ล้านบาท จากนั้น ปรับค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50 สำหรับโครงการ Laemchabang 2 และร้อยละ 10.00 สำหรับโครงการ WHA KPN	

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม
โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
		SCA	SEAI
1	โครงการ Laemchabang 1	531.57	533.00
2	โครงการ Laemchabang 2	901.66	902.00
3	โครงการ WHA KPN	1,506.74	1,516.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA		2,939.97	2,951.00
ราคาในการเข้าทำรายการ		3,233.97	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		(9.09)	(8.75)

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้ง 3 โครงการด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 2,939.97 - 2,951.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 3,233.97 ล้านบาท จำนวน 282.97 – 294.00 ล้านบาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 8.75 – 9.09

(2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยโครงการ Laemchabang 2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลาคงเหลือตามอายุของสิทธิการเช่า 27 ปี 5 เดือน (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 7 มิถุนายน 2591 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่า

ที่ดินระยะยาว) และโครงการ WHA KPN ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลาคงเหลือตามอายุของสิทธิการเช่าประมาณ 23 ปี (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 2 มกราคม 2587 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่าที่ดินระยะยาว) ในขณะที่ โครงการ Laemchabang 1 ซึ่ง WHART ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2593)

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

สมมติฐานหลักที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่า อ้างอิงจากสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร สำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า และ WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของตลาดเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว (อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำกรของ WHA)

ทั้งนี้เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ด้วยอัตราร้อยละ 8.00 - ร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี ตามโครงสร้างสัญญาเช่าและบริการของแต่ละโรง และตั้งแต่ประมาณการปีที่ 16 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 4.00 - ร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี (อัตราการเติบโตของการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการลดลงตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น)

- อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่าที่อัตราร้อยละ 100.00 โดยภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน สำหรับโครงการที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังจากปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

ในขณะที่โครงการที่เป็นสิทธิการเช่า ภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 สำหรับอัตราเช่าพื้นที่ภายหลังจากปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาประมาณ 6 ปีก่อนที่จะสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมีการปรับอัตราการเช่าเพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่า

อาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากกว่า จึงปรับลดอัตราเช่าพื้นที่ในช่วงท้ายตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน เหลือร้อยละ 70 และร้อยละ 50 ในช่วงประมาณ 3 ปีสุดท้ายของสัญญา

2. รายได้ดอกเบี้ย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณรายได้ดอกเบี้ยจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 0.35 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน

3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.50 ต่อปี และจะไม่เกินอัตรา ร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายรวมไปถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินใน ส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor repairment or maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ย ประกัน และค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ คลังสินค้า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าเช่าที่ดินสำหรับโครงการ Laemchabang 2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน โดยใน วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนถึงวันที่ 7 มิถุนายน 2566 มีค่าเช่าปีละ 2.50 ล้านบาท จากนั้น ปรับค่าเช่าร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี

4. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อ ปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุน ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมการ ตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

5. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพิ่มเติม ค่าบริการของที่ปรึกษาต่างๆ และ ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM

6. อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จะยังคงดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกันต่อไปอีกในอนาคต โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในที่สุดท้ายของระยะเวลาประมาณการที่ถูกปรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

7. อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหา K_e ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

R_f = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 35 ปี ณ วันที่ 5 พฤษภาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 2.33 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีระยะเวลาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เกินกว่า 1 ปี ประกอบกับการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าคล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“HREIT”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (“AMATAR”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และสิทธิการเช่าเหมาราชอินดัสเทรียล (“HPF”) ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) (ที่มา: Capital IQ) ซึ่งเท่ากับ 0.492 0.635 0.430 0.522 และ 0.534 ตามลำดับ จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ออกตามสมการ (Unleverage Beta = Leverage Beta / (1+(1-tax) x (D/E)_{กองทุนอสังหาฯ / กองทรัสต์}) จะได้ค่า Unleverage Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ WHART เข้าไปแทนตามสมการ Leverage Beta = Unleverage Beta x (1+(1-tax) x (D/E)_{WHART}) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.619

Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 35 ปี ตั้งแต่ปีเดือนมีนาคม 2528 – เดือนมีนาคม 2563 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.19 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	2.33%
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	9.86%
β (3)	0.619
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	8.43%

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.43 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 6.51 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น หน่วยคำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้น

Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 2.95 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์

t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์

การคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	8.43%
Cost of Debt หรือ Kd (2)	2.95%
D/(D+E) (3)	35.00%
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	6.51%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมูลค่าของทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการได้ ดังนี้

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	254.03	256.93	264.69	272.33	274.27	278.88	288.16	293.81	303.80	313.60
รวมรายได้	254.24	257.14	264.89	272.54	274.47	279.08	288.37	294.02	304.00	313.80
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	24.96	25.17	25.64	26.07	26.27	26.53	26.89	27.33	27.84	28.21
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	229.28	231.96	239.26	246.47	248.21	252.56	261.48	266.69	276.17	285.59
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	3,412.62									
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	152.99									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	3,259.63									

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	310.30	309.98	319.36	326.74	333.78	336.61	329.37	316.73	316.34	304.73
รวมรายได้	310.51	310.19	319.57	326.94	333.99	336.82	329.57	316.93	316.55	304.94
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	28.33	28.50	29.06	29.53	29.93	30.18	30.23	30.37	30.71	30.68
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	282.18	281.69	290.51	297.41	304.06	306.64	299.34	286.57	285.84	274.25

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	284.93	281.25	272.30	147.52	147.79	133.00	129.90	96.81	72.15	74.22
รวมรายได้	285.13	281.46	272.51	147.73	148.00	133.21	130.11	97.02	72.36	74.42
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	31.32	32.09	32.34	18.97	19.04	18.86	18.93	12.89	8.29	8.42
Terminal Value	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,209.13
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	253.82	249.37	240.17	128.76	128.96	114.34	111.18	84.13	64.07	1,275.13

ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 3,259.63 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนของโครงการตลอดระยะเวลาประมาณการ (Asset IRR) เท่ากับร้อยละ 6.58 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ WHART โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ 25.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.79

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) กรณีอัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังสิ้นสุดสัญญา

รายละเอียด	มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบัน ลดลงและเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	3,178.97 – 3,340.28
กรณีฐาน	3,259.63
กรณีที่ 2 คงอัตราค่าเช่า ตั้งแต่ปีที่ 16 ในอัตราในอัตราเดิมจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณ การ และปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในอัตราเดิมตั้งแต่ปีที่ 16 (อัตราค่าเช่าเดิมน้อย ละ 4.00 – 5.00 ทุกๆ 3 ปี) จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	3,158.31 – 3,374.45

จากการวิเคราะห์ค่าความไว จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 3,158.31 – 3,374.45 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	2,939.97 - 2,951.00	(9.09%) - (8.75%)
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	3,158.31 – 3,374.45	(2.34%) – 4.34%

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้

เนื่องจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 3,158.31 – 3,374.45 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 3,233.97 ล้านบาท อยู่ในช่วงของราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

(1) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

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

ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษามูลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยรวม และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น

- ข้อกำหนดที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ในอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในโครงการ รวมทั้ง WHA ตกลงวางเงินประกันการเช่าและการบริการสำหรับเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กรณีระยะเวลาเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งเช่าเป็นผู้เช่าแทน WHA ในอาคารที่ว่าง ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี หรือมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กำหนด WHA ตกลงจะรับผิดชอบค่าเช่าหรือค่าเช่าส่วนที่ขาดจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าอาคารที่คงเหลือ
- ในวันโอนกรรมสิทธิ์และก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กลุ่ม WHA ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน (เว้นแต่การจดทะเบียนการจำนองแก่ที่ดินข้างเคียงของโครงการ Laemchabang 1) หรือมีข้อพิพาทใดๆ มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง รวมทั้ง WHA จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และเงินประกันคงเหลือที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART
- WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาการเข้าลงทุนได้ หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
- ข้อกำหนดให้ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ขณะที่ WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายและค่าอากรแสตมป์อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญานี้จากกลุ่ม WHA มายัง WHART
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้ กับการเข้าลงทุนในครั้งแรกเมื่อเดือนธันวาคม 2557 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-5 พบว่า เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกัน เช่น

- ข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาตกลงกระทำการ เช่น ข้อตกลงที่ WHA จะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ กองทรัสต์ โดย WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน เป็นต้น
- การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขในการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ เช่น การประเมินผลการดำเนินงาน ขอบเขตการบริหารจัดการทรัพย์สิน มีหลักการ เช่นเดียวกันกับการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนทุกครั้งที่ผ่านมาสำหรับ หลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง รวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาโอนสิทธิการเช่า เช่น ความรับผิดชอบของ WHART และ WHA ในการชำระ ค่าใช้จ่ายและภาษีอากรต่างๆ หน้าที่และคำรับรองของ WHA ที่ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินปลอดภาระและพร้อมต่อการ เข้าลงทุนของ WHART เป็นต้น ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นไปตาม อัตราที่กำหนดโดยส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผลลัพธ์การคำนวณค่าใช้จ่ายและภาษีอากรของการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อาจมีความแตกต่างจากการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง ตามมูลค่าทรัพย์สินในการเข้าทำรายการ และสัดส่วนรูปแบบ กรรมสิทธิ์ Freehold และ Leasehold ของสินทรัพย์ที่มีความแตกต่างกัน

(2) **ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏใน ส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้า ลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนด ที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในครั้งแรก เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 ครั้งที่ 3 ครั้งที่ 4 และครั้งที่ 5 เช่น

- กำหนดให้ค่าจ้างบริหารทรัพย์สินไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนด ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุง อาคาร 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 จะต้องเสนอทรัพย์สิน ของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

- กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ¹⁸ ค่าเบี้ยประกัน (ยกเว้นกรณีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นชอบต่อเบี้ยประกันดังกล่าวแล้ว WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้น) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น
- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่ WHART เข้าลงทุน โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ครั้งที่ 2 ครั้งที่ 3 ครั้งที่ 4 และครั้งที่ 5

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 นี้ มีความเหมาะสม

(3) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีเงื่อนไขที่เทียบเคียงกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครบตามสัดส่วน ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นที่มีความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้เพื่อให้ครบตามสัดส่วนเดิม อาจได้รับการจัดสรรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีความเหมาะสม เพื่อให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้นหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย กรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)

(4) ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 (3) ของรายงานฉบับนี้) ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มีความเหมาะสม

¹⁸ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมต่างๆ ภายในอาคารที่ไม่มีผู้เช่าและภายนอกอาคาร เป็นต้น

ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนี้

o การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารและลานจอดรถ (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 82.16¹⁹ และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดซึ่งเท่ากับร้อยละ 17.84 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างเจรจาทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินเดิม ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวนอกจากนี้ สินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 6.6 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (ไม่รวมส่วนที่ WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าแทน กรณีไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และระยะเวลาในการต่ออายุการเช่า) นอกจากนี้ ด้วยสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาที่ค่อนข้างยาว และมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและการเติบโตของค่าเช่าไว้อย่างชัดเจน จึงช่วยให้รายได้ของ WHART สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น E-commerce และผู้ประกอบการโลจิสติกส์ของอุตสาหกรรมด้านสุขภาพ ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
3. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 3,158.31 - 3,374.45 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้)

¹⁹ คำนวณจากกรณีที่ไม่มีการเช่ารายใหม่เพิ่มเติม (ไม่รวมพื้นที่ลานจอดรถ)

4. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ เท่ากับ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณี WHART ไม่ได้ลงทุนในทรัพย์สินใดๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 29 รายการ) ซึ่งจะมีประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกที่ 0.78 บาทต่อหน่วย
5. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมควรใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 5

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ ทั้งหมดไม่เกิน 3,390.00 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 13,507.22 ล้านบาท ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้ หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำเงินกู้ดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 255.20 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ที่ไม่เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรภายใต้กฎหมายของต่างประเทศ (“ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม”) ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control dilution) ประมาณร้อยละ 9.08 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมที่หมดอายุสัญญาเช่า หรือผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง เป็นต้น ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้

- ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติมจากการลงทุนในสิทธิการเข้าช่วงที่ดินทอดที่สองของโครงการ WHA KPN ซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่างเจ้าของที่ดินและ KPN Land) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง KPN Land กับ WHA KPN Alliance) ของโครงการ WHA KPN ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเข้าช่วงที่ดินทอดที่สองโครงการดังกล่าวของ WHART ครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้ WHART ไม่ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามที่คาดไว้ อย่างไรก็ตาม WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN จะเกิดขึ้นเมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณทิพย์ และบริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) กับ KPN Land (“ผู้เช่าที่ดินหลัก”) และ WHA KPN Alliance (ผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง) ตกลงผลสิทธิในการบอกเลิกสัญญา รวมทั้ง ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง เจ้าของที่ดิน กับ ผู้เช่าที่ดินหลัก) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่าง KPN Land และ WHA KPN Alliance) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) ในกรณีที่ KPN Land หรือ WHA KPN Alliance ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงในการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการเข้าลงทุนดังกล่าว อาจทำให้ WHART มีภาระหน้าที่เพิ่มเติม หาก WHART ต้องเข้าดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาหรือเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงหรือผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (แล้วแต่กรณี) เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ หรือการลงทุนในสิทธิการเช่า หรือการลงทุนในสิทธิการเข้าช่วงทอดที่หนึ่ง
 5. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART

2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือการยกเลิกสัญญา และ/หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นกฎหมายค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัสต์ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัสต์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

○ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัสต์ของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 13 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัสต์ทั้งหมดของ WHART ภายหลังการเข้าทำรายการ มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์ดังกล่าว เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. เกิดการประหยัดต่อขนาดในการจัดหาสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษา และ/หรือการซ่อมบำรุงทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ จากการที่ทรัสต์ทั้งหมดของ WHART อยู่ภายใต้การดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัสต์ของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่น ทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไข และ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์ที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก การเข้าลงทุนในทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1-5 ขณะที่อัตราค่าตอบแทนเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART ครั้งนี้ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

○ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้ง เนื่องจาก WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีโอกาสสำเร็จสูงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ตลอดจนเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่ม

บุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถของซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)

○ **การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่ง WHAREM ได้รับในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น การให้หลักประกัน รวมถึงมีเงื่อนไขที่สำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอเงินกู้ยืมในครั้งนี้นี้กับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 (3) ของรายงานฉบับนี้
2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อด้อยและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอเงินกู้ยืม และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 180.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

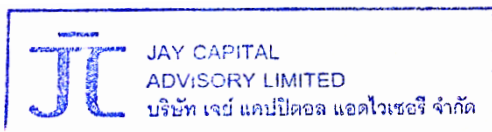
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่าการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็น ในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใน ครั้งนี้ด้วยความรอบครอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ WHART ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และ วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์ อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารของ WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผย ต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความ ถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมี นัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใน อนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวจะเอื้ออำนวยข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการ รับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ WHART

ขอแสดงความนับถือ



(น.ส.จिरยง อนุมานราชธน)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

1.1 ประวัติและความเป็นมาของ WHART

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ 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 พื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าจำนวน 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

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.4 (2) โครงการ WHA วังน้อย และ (3) โครงการ WHA สระบุรี มูลค่าการลงทุนรวม 4,645.91.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 และ (2) โครงการ WHA ลาดกระบัง มูลค่าการลงทุนรวม 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นกองทรัสต์โดยมี 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 โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 3 (2) โครงการ WHA บางนาตราด กม. 19 Phase 2 (3) โครงการ WHA ลำลูกกา และ (4) โครงการ Omada โดย WHART ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท โดย WHART ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติดังกล่าว ครั้งที่ 1 จำนวน 4,200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2561 นอกจากนี้ ตามมติดังกล่าว WHART ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2 จำนวน 2,300 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และ ครั้งที่ 3 จำนวน 1,500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1) (2) โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63) (3) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และ (4) โครงการ DSG HSIL มูลค่าการลงทุนรวม 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการอาคารโรงงาน DTS Draexlmaier New Factory (2) โครงการอาคารโรงงาน Roechling (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 1) (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3 เฟส 2) และ (5) โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2) มูลค่าการลงทุนรวม 4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562

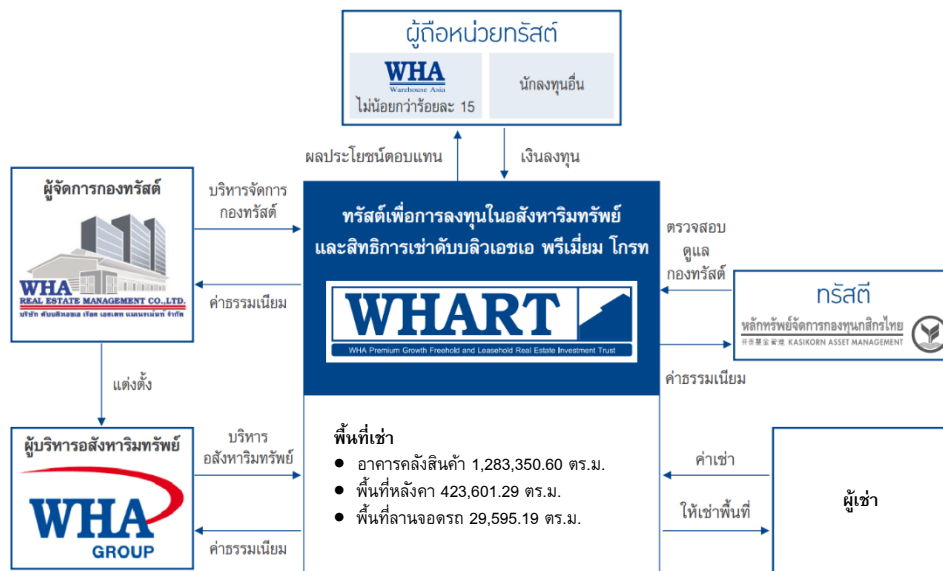
ข้อมูลสรุปของ WHART มีดังนี้

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 กลีกรไทย จำกัด ("KASSET")
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	23,138,812,222.60 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	2,554,629,507 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0576 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ WHART

WHART จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม WHART จะไม่เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น รวมทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ โครงสร้างของ WHART ปรากฏตามแผนภาพดังต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดการของ WHART



ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ WHART ประกอบด้วย (1) ทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

(1) ทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("KAsset")																				
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487																				
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535																				
ที่ตั้ง	:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400																				
ทุนจดทะเบียน	:	135,771,370 บาท																				
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	■ KAsset เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์ ■ หน้าที่ของ KAsset ในฐานะทรัสต์ของ WHART คือ ทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง																				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ KAsset ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>ร้อยละ</th></tr><tr><td>1.</td><td>ธนาคารกสิกรไทย 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><td></td><td>รวม</td><td>27,154,274</td><td>100.00</td></tr></table> ที่มา : BOL		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00	2.	นายศิริพงษ์ นันทศรี	1	0.00	3.	น.ส.เสาวภาค พินิจพิชิตกุล	1	0.00		รวม	27,154,274	100.00
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																			
1.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00																			
2.	นายศิริพงษ์ นันทศรี	1	0.00																			
3.	น.ส.เสาวภาค พินิจพิชิตกุล	1	0.00																			
	รวม	27,154,274	100.00																			

(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																													
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท																													
ลักษณะและ ขอบเขตการดำเนิน ธุรกิจ	:	WHAREM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกับการปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น																													
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAREM ณ วันที่ 17 มิถุนายน 2562 มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>ร้อยละ</th></tr><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>น.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td><td>1</td><td>0.001</td></tr><tr><td>3.</td><td>นางสาว ชัชมนต์ อนันตประยูร</td><td>1</td><td>0.001</td></tr><tr><td>4.</td><td>นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td><td>1</td><td>0.001</td></tr><tr><td></td><td>รวม</td><td>100,000</td><td>100.000</td></tr></table> ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHART และ BOL				รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997	2.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	1	0.001	3.	นางสาว ชัชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001	4.	นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001		รวม	100,000	100.000			
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																												
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997																												
2.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	1	0.001																												
3.	นางสาว ชัชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001																												
4.	นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001																												
	รวม	100,000	100.000																												
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHAREM มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th></tr><tr><td>1.</td><td>น.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td><td>ประธานกรรมการ</td></tr><tr><td>2.</td><td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>3.</td><td>นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์</td><td>กรรมการอิสระ</td></tr></table> ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHART และเว็บไซต์บริษัท				รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการ	2.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ	3.	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ															
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																													
1.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการ																													
2.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ																													
3.	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ																													
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHAREM มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th></tr><tr><td>1.</td><td>น.ส. นกมล ตันตยาวิทย์</td><td>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</td></tr><tr><td>2.</td><td>นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล</td><td>รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</td></tr><tr><td>3.</td><td>นายธนภัทร อนันตประยูร</td><td>ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td></tr><tr><td>4.</td><td>น.ส. ปิยวรรณ เลาก่อสกุล</td><td>ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน</td></tr><tr><td>5.</td><td>นายรชต ตราชูณิช</td><td>ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td></tr><tr><td>6.</td><td>น.ส.ณวัชรินี สุวินิจวงษ์</td><td>ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td></tr><tr><td>7.</td><td>นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี</td><td>ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td></tr><tr><td>8.</td><td>นายสุพจน์ สุทธิประภา</td><td>ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง</td></tr></table> ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHART และเว็บไซต์บริษัท				รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	น.ส. นกมล ตันตยาวิทย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2.	นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	3.	นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	4.	น.ส. ปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	5.	นายรชต ตราชูณิช	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	6.	น.ส.ณวัชรินี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	7.	นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	8.	นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																													
1.	น.ส. นกมล ตันตยาวิทย์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร																													
2.	นายอนุวัฒน์ จารุกรสกุล	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร																													
3.	นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์																													
4.	น.ส. ปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน																													
5.	นายรชต ตราชูณิช	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์																													
6.	น.ส.ณวัชรินี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์																													
7.	นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์																													
8.	นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง																													

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107555000082
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2555
ที่ตั้ง	:	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	:	ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,567,773,018.60 บาท และทุนชำระแล้ว 1,494,660,151.90 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 15,677,730,186 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	WHA เป็นผู้ให้บริการแบบครบวงจรในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านโลจิสติกส์ โดยสามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ 1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub) ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ 2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อยในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามา ลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า 3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อยในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริหารจัดการน้ำเสียให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม และเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นหลัก นอกจากนี้ ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ผ่านการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่างๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel) 4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย มีผลิตภัณฑ์และบริการ ได้แก่ (1) บริการพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Data Center) (2) บริการเชื่อมต่อสื่อสารโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (3) บริการบริหารจัดการและดูแล (Managed Services) ระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศให้กับลูกค้าและหน่วยงานต่างๆ อย่างครบวงจร (4) บริการ Cloud Services และ (5) บริการจัดหาอุปกรณ์และซอฟต์แวร์ หรืออุปกรณ์อื่นๆ ด้านไอทีในรูปแบบการปล่อยเช่า (Rental/Leasing Equipment and Software) ทั้งนี้ WHA ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ซึ่งมีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้ (1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึง จัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย

		(2) อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์																																																																																																	
		(3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาตและ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์																																																																																																	
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	รายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้น</th><th>ร้อยละ</th></tr><tr><td rowspan="6">1.</td><td>กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td><td></td><td></td></tr><tr><td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹</td><td>3,716,851,546</td><td>25.27</td></tr><tr><td>นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td><td>1,473,761,769</td><td>10.02</td></tr><tr><td>นายสมยศ อนันตประยูร ²</td><td>432,946,226</td><td>2.94</td></tr><tr><td>นางสาวรัชชนันต์ อนันตประยูร</td><td>322,205,135</td><td>2.19</td></tr><tr><td>รวม</td><td>5,945,764,676</td><td>40.42</td></tr><tr><td>2.</td><td>State Street Bank Europe Limited</td><td>1,039,126,395</td><td>7.06</td></tr><tr><td>3.</td><td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</td><td>953,193,405</td><td>6.48</td></tr><tr><td>4.</td><td>UBS AG Singapore Branch ³</td><td>580,851,722</td><td>3.95</td></tr><tr><td>5.</td><td>กองทุนเปิดบัวหลวงหุ้นระยะยาว</td><td>237,596,300</td><td>1.62</td></tr><tr><td rowspan="11">6.</td><td>กลุ่มตระกูลจาตุศรีพิทักษ์</td><td></td><td></td></tr><tr><td>นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์</td><td>123,000,000</td><td>0.84</td></tr><tr><td>นางสาวจาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์</td><td>18,241,150</td><td>0.12</td></tr><tr><td>นายอนุวัฒน์ จาตุศรีพิทักษ์</td><td>10,310,000</td><td>0.07</td></tr><tr><td>นางสาวภัสสนันท์ จาตุศรีพิทักษ์</td><td>10,000,000</td><td>0.07</td></tr><tr><td>นางสาววรรณกานต์ จาตุศรีพิทักษ์</td><td>7,600,000</td><td>0.05</td></tr><tr><td>นางมาลี จาตุศรีพิทักษ์</td><td>3,300,000</td><td>0.02</td></tr><tr><td>นายชัยชนะ จาตุศรีพิทักษ์</td><td>200,000</td><td>0.00</td></tr><tr><td>นายชัยวิช จาตุศรีพิทักษ์</td><td>12,145</td><td>0.00</td></tr><tr><td>นายชัยธนะ จาตุศรีพิทักษ์</td><td>88</td><td>0.00</td></tr><tr><td>รวม</td><td>172,663,383</td><td>1.17</td></tr><tr><td>7.</td><td>กองทุนเปิด บัณฑิตพัฒนกิจ</td><td>171,700,000</td><td>1.17</td></tr><tr><td>8.</td><td>South East Asia UK (Type C) Nominees Limited</td><td>169,234,885</td><td>1.15</td></tr><tr><td>9.</td><td>นายสัณชัย สุขสมชีวิน</td><td>125,565,320</td><td>0.85</td></tr><tr><td>10.</td><td>นางสาวนลินรัตน์ แซ่ฉั่ว</td><td>99,094,578</td><td>0.67</td></tr><tr><td>11.</td><td>ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น</td><td>5,214,307,788</td><td>35.45</td></tr><tr><td></td><td>รวม</td><td>14,709,098,452</td><td>100.00</td></tr></table> หมายเหตุ ¹ ผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ประกอบด้วย (1) นายสมยศ อนันตประยูร 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.00 (2) น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์ 499,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.00 และ (3) น.ส.จาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์ จำนวน 1 หุ้น ² ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 ³ เป็นบริษัทหลักทรัพย์ที่อยู่ในสังกัดบริษัทนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์ ไปฝากหุ้นไว้ ที่มา : รายงานประจำปี 2562 ของ WHA		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์			บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹	3,716,851,546	25.27	นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1,473,761,769	10.02	นายสมยศ อนันตประยูร ²	432,946,226	2.94	นางสาวรัชชนันต์ อนันตประยูร	322,205,135	2.19	รวม	5,945,764,676	40.42	2.	State Street Bank Europe Limited	1,039,126,395	7.06	3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	953,193,405	6.48	4.	UBS AG Singapore Branch ³	580,851,722	3.95	5.	กองทุนเปิดบัวหลวงหุ้นระยะยาว	237,596,300	1.62	6.	กลุ่มตระกูลจาตุศรีพิทักษ์			นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์	123,000,000	0.84	นางสาวจาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์	18,241,150	0.12	นายอนุวัฒน์ จาตุศรีพิทักษ์	10,310,000	0.07	นางสาวภัสสนันท์ จาตุศรีพิทักษ์	10,000,000	0.07	นางสาววรรณกานต์ จาตุศรีพิทักษ์	7,600,000	0.05	นางมาลี จาตุศรีพิทักษ์	3,300,000	0.02	นายชัยชนะ จาตุศรีพิทักษ์	200,000	0.00	นายชัยวิช จาตุศรีพิทักษ์	12,145	0.00	นายชัยธนะ จาตุศรีพิทักษ์	88	0.00	รวม	172,663,383	1.17	7.	กองทุนเปิด บัณฑิตพัฒนกิจ	171,700,000	1.17	8.	South East Asia UK (Type C) Nominees Limited	169,234,885	1.15	9.	นายสัณชัย สุขสมชีวิน	125,565,320	0.85	10.	นางสาวนลินรัตน์ แซ่ฉั่ว	99,094,578	0.67	11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	5,214,307,788	35.45		รวม	14,709,098,452	100.00
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																																																																
1.	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์																																																																																																		
	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ¹	3,716,851,546	25.27																																																																																																
	นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1,473,761,769	10.02																																																																																																
	นายสมยศ อนันตประยูร ²	432,946,226	2.94																																																																																																
	นางสาวรัชชนันต์ อนันตประยูร	322,205,135	2.19																																																																																																
	รวม	5,945,764,676	40.42																																																																																																
2.	State Street Bank Europe Limited	1,039,126,395	7.06																																																																																																
3.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	953,193,405	6.48																																																																																																
4.	UBS AG Singapore Branch ³	580,851,722	3.95																																																																																																
5.	กองทุนเปิดบัวหลวงหุ้นระยะยาว	237,596,300	1.62																																																																																																
6.	กลุ่มตระกูลจาตุศรีพิทักษ์																																																																																																		
	นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์	123,000,000	0.84																																																																																																
	นางสาวจาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์	18,241,150	0.12																																																																																																
	นายอนุวัฒน์ จาตุศรีพิทักษ์	10,310,000	0.07																																																																																																
	นางสาวภัสสนันท์ จาตุศรีพิทักษ์	10,000,000	0.07																																																																																																
	นางสาววรรณกานต์ จาตุศรีพิทักษ์	7,600,000	0.05																																																																																																
	นางมาลี จาตุศรีพิทักษ์	3,300,000	0.02																																																																																																
	นายชัยชนะ จาตุศรีพิทักษ์	200,000	0.00																																																																																																
	นายชัยวิช จาตุศรีพิทักษ์	12,145	0.00																																																																																																
	นายชัยธนะ จาตุศรีพิทักษ์	88	0.00																																																																																																
	รวม	172,663,383	1.17																																																																																																
7.	กองทุนเปิด บัณฑิตพัฒนกิจ	171,700,000	1.17																																																																																																
8.	South East Asia UK (Type C) Nominees Limited	169,234,885	1.15																																																																																																
9.	นายสัณชัย สุขสมชีวิน	125,565,320	0.85																																																																																																
10.	นางสาวนลินรัตน์ แซ่ฉั่ว	99,094,578	0.67																																																																																																
11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	5,214,307,788	35.45																																																																																																
	รวม	14,709,098,452	100.00																																																																																																

รายชื่อกรรมการ	: รายชื่อกรรมการของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้																																				
	<table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th></tr><tr><td>1.</td><td>น.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td><td>ประธานกรรมการ</td></tr><tr><td>2.</td><td>นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน</td><td>รองประธานกรรมการ</td></tr><tr><td>3.</td><td>นายวิวัฒน์ จิรุตติกาลสกุล</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>4.</td><td>นายไกรลักษณ์ อัครวัตรโรจน์</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>5.</td><td>นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>6.</td><td>นายณรงค์ กริชชาญชัย</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>7.</td><td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td><td>กรรมการ</td></tr><tr><td>8.</td><td>ดร.พิชิต อัคราพิทย</td><td>กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ</td></tr><tr><td>9.</td><td>ดร.อภิชัย บุญธีรพร</td><td>กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ</td></tr><tr><td>10.</td><td>ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ</td><td>กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ</td></tr><tr><td>11.</td><td>ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์</td><td>กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ</td></tr></table>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการ	2.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	รองประธานกรรมการ	3.	นายวิวัฒน์ จิรุตติกาลสกุล	กรรมการ	4.	นายไกรลักษณ์ อัครวัตรโรจน์	กรรมการ	5.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการ	6.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการ	7.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ	8.	ดร.พิชิต อัคราพิทย	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	9.	ดร.อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	10.	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	11.	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																																			
1.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการ																																			
2.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	รองประธานกรรมการ																																			
3.	นายวิวัฒน์ จิรุตติกาลสกุล	กรรมการ																																			
4.	นายไกรลักษณ์ อัครวัตรโรจน์	กรรมการ																																			
5.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการ																																			
6.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการ																																			
7.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ																																			
8.	ดร.พิชิต อัคราพิทย	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ																																			
9.	ดร.อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																																			
10.	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																																			
11.	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																																			
	ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHA																																				

รายชื่อผู้บริหาร	: รายชื่อผู้บริหารของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้																								
	<table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th></tr><tr><td>1.</td><td>น.ส.จรีพร จารุกรสกุล</td><td>ประธานกรรมการบริหาร/</td></tr><tr><td>2.</td><td>นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน</td><td>กรรมการบริหาร</td></tr><tr><td>3.</td><td>นายวิวัฒน์ จิรุตติกาลสกุล</td><td>กรรมการบริหาร</td></tr><tr><td>4.</td><td>นายไกรลักษณ์ อัครวัตรโรจน์</td><td>กรรมการบริหาร</td></tr><tr><td>5.</td><td>นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท</td><td>กรรมการบริหาร</td></tr><tr><td>6.</td><td>นายณรงค์ กริชชาญชัย</td><td>กรรมการบริหาร</td></tr><tr><td>7.</td><td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td><td>กรรมการบริหาร</td></tr></table>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการบริหาร/	2.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร	3.	นายวิวัฒน์ จิรุตติกาลสกุล	กรรมการบริหาร	4.	นายไกรลักษณ์ อัครวัตรโรจน์	กรรมการบริหาร	5.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริหาร	6.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริหาร	7.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																							
1.	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการบริหาร/																							
2.	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร																							
3.	นายวิวัฒน์ จิรุตติกาลสกุล	กรรมการบริหาร																							
4.	นายไกรลักษณ์ อัครวัตรโรจน์	กรรมการบริหาร																							
5.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริหาร																							
6.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริหาร																							
7.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร																							
	ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHA																								

1.3 นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHART

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม นโยบายการลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยมูลค่าในการเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อย่างไรก็ตาม ราคาที่ WHART จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน
- (2) WHART อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากข้อ 1. ข้างต้น หาก WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) WHART อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ WHART โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- WHART ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
- แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

ทรัพย์สินที่ WHART ได้ลงทุนในปัจจุบัน มีลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก คือ (1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า และ (2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop) ซึ่งภายในโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า ได้มีการให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่ผู้เช่าบางราย รวมถึงการให้เช่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บสินค้าในคลังสินค้าและอาคารโรงงาน เช่น racks และ pallets ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของโครงการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลทรัพย์สินของ WHART สรุปดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนครั้งแรก							
1	โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพฯ	35-0-0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	35,092.97	-	-
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.18)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	74-2-67	สิทธิการเช่า	72,179.48	23,976.30	
3	โครงการ WHA Mega Logistics Center (บางนา-ตราด กม.23)	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	65-0-21.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	59,835.00	50,641.04	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1							
4	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.4)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	80,745.55	68,384.20	-
5	โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16	สิทธิการเช่า	61,204.00	26,472.05	
6	โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)	ตำบลหนองปลาหมอก อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	32,986.00	-	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2							
7	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.5)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85	สิทธิการเช่า	62,105.25	50,143.60	2,378.90
8	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ลาดกระบัง)	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	95,110.00	59,986.30	1,350.00
ทรัพย์สินที่ WHART รับโอนจาก WHAPF							
9	โครงการ Kao	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	42,310.44	-	-
10	โครงการ Triumph	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	29-3-91.2	กรรมสิทธิ์ถือครอง	14,320.80	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
		ตำบลมาบยางพร อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง		โดยสมบูรณ์			
11	โครงการ DKSH Consumer และ โครงการ DKSH 3M	ตำบลศิระชะจรใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81	สิทธิการเช่า	73,022.44	-	-
12	โครงการ DKSH บางปะอิน	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	36,000.00	-	-
13	โครงการ Ducati	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	20,285.00	-	-
14	โครงการ Healthcare	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	46-0-66	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	52,706.84	-	-
15	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) ¹	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5	สิทธิการเช่า	68,901.95	-	2,597.00
16	โครงการ DSG Phase 1 และ 2	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดัมบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอและตำบลบัวลอย อำเภอนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	55,372.40	-	-
17	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)	ตำบลพานทองหนองกะจะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	38,565.00	-	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3							
18	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม.3)	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-0-46.25	สิทธิการเช่า	47,221.00	37,303.80	2,340.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
19	โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-50.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	8,045.64	-	4,124.00
20	โครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	15,568.79	-	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3							
21	โครงการ WHA Mega Logistics Center (พระราม 2 กม. 35 เฟส 1)	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-1-50	สิทธิการเช่า	14,084.00	9,100.00	4,858.00
22	โครงการ DSG WHASIL	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดัมบลิวเฮชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	39,607.00	-	8,964.00
23	โครงการ Central WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 63)	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	86,223.61	-	-
24	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-3-0	สิทธิการเช่า	16,620.00	26,112.00	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4							
25	โครงการ DTS	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	5,431.00	-	-
26	โครงการ Roechling	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	9,977.00	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
27	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม.3 เฟส 1)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	16,152.44	10,000.00	2,983.29
28	โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหาร พิจิตร กม.3 เฟส 2)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	73,049.00	61,482.00	-
29	โครงการ WHA KPN Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.23 เฟส 2)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56-2-47.4	สิทธิการเช่า	50,628.00	-	-
	รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด		1,381-3-85.90		1,283,350.60	423,601.29	29,595.19

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

- รายละเอียดทรัพย์สินของ WHART แต่ละโครงการ ดูเพิ่มเติมได้จากตารางสรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน ที่ปรากฏในบทสรุปสำหรับผู้บริหารของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ และแบบ 56-1 ปี 2561 ของ WHART ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ www.set.or.th เว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. www.sec.or.th และเว็บไซต์ WHART ที่ www.whareit.com

ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHART

1.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหน่วยทรัสต์จะว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าจ้างผู้บริหารสินทรัพย์ให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยของ WHART

ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 2,554,629,507 หน่วย โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของ WHART ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	สำนักงานประกันสังคม	432,725,155	16.94
2.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	337,284,043	15.00
3.	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	138,869,988	5.44
4.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	99,869,396	3.91
5.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	96,178,145	3.76
6.	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เชคเดอรั	78,674,068	3.08
7.	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	72,029,088	2.82
8.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	67,842,455	2.66
9.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	62,970,874	2.46
10.	ธนาคารออมสิน	59,539,272	2.33

ที่มา : www.set.or.th

3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด สำหรับปี 2560 – 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART สำหรับปี 2560 – 2562 และไตรมาส 1 ปี 2563

WHART	2560	2561	2562	31 มี.ค. 2563
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)				
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	25,948.85	30,593.97	35,846.21	36,505.80
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	346.61	1,130.71	1,174.49	447.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	787.13	139.66	279.58	1,231.74
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	356.94	351.82	367.64	337.04
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	236.64	266.40	314.95	319.84
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	89.72	85.47	88.26	70.80
สินทรัพย์อื่น	48.57	83.28	83.10	85.42
รวมสินทรัพย์	27,814.46	32,651.32	38,154.23	38,998.08
หนี้สิน				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	106.36	69.52	74.10	150.23
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	882.44	958.69	1,026.39	1,026.96
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	7,506.85	5,162.44	1,492.00	1,493.16
หุ้นกู้ - สุทธิ	-	4,195.81	7,993.35	7,994.06
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	624.19
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	169.84	155.21	92.45	67.66
หนี้สินอื่น	49.65	126.32	160.14	12.30
รวมหนี้สิน	8,715.14	10,667.99	10,838.44	11,368.55
สินทรัพย์สุทธิ	19,099.32	21,983.33	27,315.79	27,629.53
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	18,927.08	21,624.47	26,517.24	26,486.59
กำไรสะสม	172.24	358.86	798.55	1,142.94
สินทรัพย์สุทธิ	19,099.32	21,983.33	27,315.79	27,629.53

WHART	2560	2561	2562	ม.ค.-มี.ค. 2563
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	1,001.94	1,902.99	2,201.63	612.89
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	19.04	24.18	33.32	5.95
รายได้ขาดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	58.39	51.01	28.29	12.52
รายได้ดอกเบี้ย	0.84	1.75	0.58	0.08
รวมรายได้	1,080.21	1,979.93	2,263.81	631.44
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	31.62	93.50	92.43	7.18

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART	2560	2561	2562	ม.ค.-มี.ค. 2563
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	23.30	43.54	50.89	14.46
ค่าธรรมเนียมทริสตี	22.53	34.83	40.71	10.16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.19	5.95	6.44	1.33
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	21.70	47.52	54.59	16.97
ค่าใช้จ่ายอื่น	72.90	110.48	128.27	33.25
รวมค่าใช้จ่าย	176.24	335.82	373.34	83.35
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	903.97	1,644.11	1,890.47	548.09
ดอกเบี้ยจ่าย	176.31	334.42	342.50	74.34
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	727.67	1,309.69	1,547.97	473.75
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	0.34	2.80	30.38	9.74
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(49.50)	160.52	336.24	63.74
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(49.16)	163.32	366.62	73.47
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	678.51	1,473.01	1,914.59	547.23

WHART	2560	2561	2562	ม.ค.- มี.ค. 2563
งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)				
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,313.47)	(3,494.71)	(2,917.33)	1,260.28
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,104.34	2,847.24	3,057.24	(308.12)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(209.12)	(647.47)	139.92	952.17

WHART	2560	2561	2562	31 มี.ค. 2563
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ				
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7248	9.7770	10.6926	10.8154
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.3455	0.6551	0.7495	0.2142
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	3.25	5.04	4.95	5.62 ¹
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	26.99	28.66	24.86	24.33
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.33	32.67	28.41	29.15
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	45.63	48.53	39.68	41.15

หมายเหตุ 1 คำนวณจาก EBITDA ตามสัดส่วนเสมือนทั้งปี 2563

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 – 2562 และไตรมาส 1 ปี 2563 WHART มีรายได้รวมจำนวน 1,080.21 ล้านบาท 1,979.93 ล้านบาท 2,263.81 ล้านบาท และ 631.44 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าจำนวน 1,001.94 ล้านบาท 1,902.99 ล้านบาท 2,201.63 ล้านบาท และ 612.89 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 92.75 ร้อยละ 96.11 ร้อยละ 97.25 และร้อยละ 97.06 ของรายได้รวมในแต่ละปี ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละปีนั้น ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในแต่ละปีของ WHART ทั้งนี้ ในเดือนพฤศจิกายน 2560 WHART ได้รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ และมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งรับรู้รายได้เต็มปีในปี 2561 และ WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่งที่ได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 ขณะเดียวกัน WHART มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2560 – 2562 และไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 176.24 ล้านบาท 335.82 ล้านบาท 373.34 ล้านบาท และ 83.35 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ของ WHART ดังนั้น WHART จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 903.97 ล้านบาท 1,644.11 ล้านบาท 1,890.47 ล้านบาท และ 548.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดย WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2560 – 2562 และไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 727.67 ล้านบาท 1,309.69 ล้านบาท 1,547.97 ล้านบาท และ 473.75 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2560 WHART มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 49.16 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน สำหรับปี 2561-2562 และไตรมาส 1 ปี 2563 WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 163.32 ล้านบาท 366.62 ล้านบาท และ 73.47 ล้านบาท โดยมาจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นหลัก ทำให้ WHART มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานระหว่างปี 2560-2562 และไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 678.51 ล้านบาท 1,473.01 ล้านบาท 1,914.59 ล้านบาท และ 547.23 ล้านบาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และวันที่ 31 มีนาคม 2563 WHART มีสินทรัพย์รวมจำนวน 27,814.46 ล้านบาท 32,651.32 ล้านบาท 38,154.23 ล้านบาท และ 38,998.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรมจำนวน 25,948.85 ล้านบาท 30,593.97 ล้านบาท 35,846.21 ล้านบาท และ 36,505.80 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 93.29 ร้อยละ 93.70 ร้อยละ 93.95 และร้อยละ 93.61 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ เงินลงทุนตามราคายุติธรรมของ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21 โครงการ ในปี 2560 จากการที่ WHART ได้รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ และเพิ่มขึ้นเป็น 24 โครงการ และ 29 โครงการ ในปี 2561-2562 ตามลำดับจากการลงทุนเพิ่มเติม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และวันที่ 31 มีนาคม 2563 WHART มีหนี้สินรวมจำนวน 8,715.14 ล้านบาท 10,667.99 ล้านบาท 10,838.44 ล้านบาท และ 11,368.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 7,506.85 ล้านบาท 5,162.44 ล้านบาท 1,492.00 ล้านบาท และ 1,493.16 ล้านบาท ในแต่ละปีตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 86.14 ร้อยละ 48.39 ร้อยละ 13.77 และร้อยละ 13.13 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ โดยในปี 2561-2562 และ ณ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วันที่ 31 มีนาคม 2563 WHART มีการหุ้นกู้สุทธิ 4,195.81 ล้านบาท 7,993.35 ล้านบาท และ 7,994.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.33 ร้อยละ 73.75 และร้อยละ 70.32 ของหนี้สินรวม

WHART มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และวันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 19,099.32 ล้านบาท 21,983.33 ล้านบาท 27,315.79 ล้านบาท และ 27,629.53 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 18,927.08 ล้านบาท 21,624.47 ล้านบาท 26,517.24 ล้านบาท และ 26,486.59 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.10 ร้อยละ 98.37 ร้อยละ 97.08 และร้อยละ 95.86 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 172.24 ล้านบาท 358.86 ล้านบาท 798.55 ล้านบาท และ 1,142.94 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.90 ร้อยละ 1.63 ร้อยละ 2.92 และร้อยละ 4.14 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2560 – 2561 WHART มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ ลดลงจำนวน 209.12 ล้านบาท และ 647.47 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2562 และไตรมาส 1 ปี 2563 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 139.92 ล้านบาท และ 952.17 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2560-2562 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,313.47 ล้านบาท 3,494.71 ล้านบาท และ 2,917.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,107.25 ล้านบาท 4,490.97 ล้านบาท และ 4,917.51 ล้านบาท ตามลำดับ และซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิจากการขายจำนวน 159.92 ล้านบาท และ 774.93 ล้านบาท ในปี 2560-2561 ตามลำดับ ขณะที่รายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดหลักได้แก่ เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 52.36 ล้านบาท 76.25 ล้านบาท และ 67.70 ล้านบาท ในปี 2560-2562 ในแต่ละปีตามลำดับ โดยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 176.31 ล้านบาท 334.42 ล้านบาท และ 342.50 ล้านบาท ในแต่ละปีตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายจำนวน 64.85 ล้านบาท 98.50 ล้านบาท และ 116.85 ล้านบาท ในแต่ละปีตามลำดับ ในขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2563 WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,260.28 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 547.23 ล้านบาท และการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิจำนวน 355.44 ล้านบาท โดยไม่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ขณะเดียวกัน สำหรับปี 2560 -2562 WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,104.34 ล้านบาท 2,847.24 ล้านบาท และ 3,057.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 WHART มีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจากการชำระคืน จำนวน 3,233.40 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์ และจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 711.26 ล้านบาท และในปี 2561-2562 WHART มีเงินสดรับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวน 2,930.11 ล้านบาท และ 5,113.13 ล้านบาท เงินจากการออกหุ้นกู้จำนวน 4,200.00 ล้านบาท และ 3,800 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 2,447.70 ล้านบาท และ 3,744.80 ล้านบาท และจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์ และจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 1,519.12 ล้านบาท และ 1,695.25 ล้านบาท และสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 WHART มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 308.12 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและจ่ายคืนหน่วยทรัสต์จากการลดทุนจำนวน 233.48 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 73.80 ล้านบาท

4. สภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนใน WHART มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้า ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของ WHART จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาวะภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เศรษฐกิจไทยปี 2562

อ้างอิงข้อมูลภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาส 4 ทั้งปี 2562 และแนวโน้มปี 2563 จัดทำโดยจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) ซึ่งเผยแพร่เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563 ระบุว่า ปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 4.2 ในปี 2561 โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

- (1) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ การดำเนินการมาตรการของภาครัฐในการสนับสนุนด้านรายได้และกระตุ้นการใช้จ่ายในระบบเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายของคนไทยในต่างประเทศที่ขยายตัวเร่งขึ้นสำหรับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 4.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในปี 2561
- (2) การลงทุนภาคเอกชนในปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.8 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 4.1 ในปี 2561 โดยการลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักรขยายตัวร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในปี 2561 และการลงทุนในหมวดก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 1.4 ลดลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.9 ในปี 2561
- (3) การส่งออกมีมูลค่า 242,981 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยลดลงร้อยละ 3.2 จากปี 2561 ปรับตัวลดลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า ความไม่แน่นอนของทิศทางมาตรการกีดกันทางการค้า และการแข็งค่าของเงินบาท
- (4) การผลิตสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 5.5 ในปี 2561 สำหรับดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรและดัชนีราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ ส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3
- (5) การผลิตสาขาการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวร้อยละ 3.4 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.4 ในปี 2561 โดยบริการขนส่งขยายตัวร้อยละ 2.8 บริการสนับสนุนการขนส่งขยายตัวร้อยละ 5.9 และบริการไปรษณีย์ขยายตัวร้อยละ 3.6

สำหรับการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและนโยบายการส่งเสริมการลงทุนโดยรวมในปี 2561 อ้างอิงจากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Thai Board of Investment : “BOI”) พบว่า ในปี 2562 มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 1,624 โครงการ มูลค่ารวม 756,100 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.15 จากปี 2561 สำหรับค่าขอรับส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรือ อีอีซี นั้น มีจำนวนทั้งสิ้น 506 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 444,880 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59 ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนทั้งหมด โดยจังหวัดระยอง มีมูลค่าเงินลงทุนมากที่สุด ตามด้วยจังหวัดชลบุรีและจังหวัดฉะเชิงเทรา ตามลำดับ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563

อ้างอิงข้อมูลคาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2563 จัดทำโดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (“EIC”) ซึ่งเผยแพร่เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2563 ระบุว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2563 คาดว่าจะหดตัวร้อยละ 5.6 จากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (1) แนวโน้มมหดตัวของภาคการส่งออกไทยโดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปี ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยและปัญหาด้าน supply disruption ที่รุนแรงเพิ่มมากขึ้นจากการหยุดชะงักด้านการผลิตของหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ลดลงอย่างรวดเร็ว
- (2) การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว ซึ่งสอดคล้องกับมาตรการปิดประเทศของหลายประเทศจากเหตุการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ประกอบกับมาตรการที่เข้มงวดในการเข้าประเทศ ทำให้การเดินทางของนักท่องเที่ยวเข้าประเทศไทยน้อยลงอย่างมาก โดย EIC คาดว่านักท่องเที่ยวจะหายไปทั้งหมดช่วงเดือนเมษายน และพฤษภาคม และจะเริ่มฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2563
- (3) ผลกระทบต่อการบริโภคสินค้าหลายประเภท จากการประกาศปิดเมือง (Lockdown) ในหลายเมืองสำคัญของไทย ประกอบกับความตื่นตัวจากการระบาดของ COVID-19 โดยสินค้าและบริการที่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ สินค้าและบริการในหมวดโรงแรมและร้านอาหาร การคมนาคมขนส่ง กิจกรรมสันทนาการ เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ และเครื่องแต่งกาย เป็นต้น

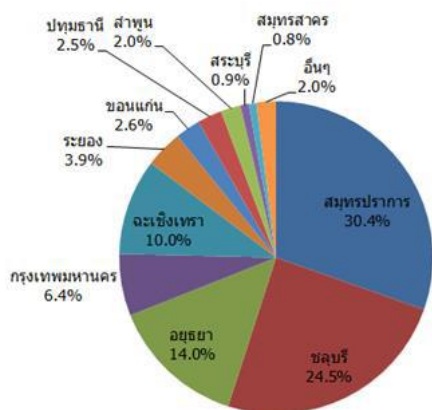
ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทยมีโอกาสหดตัวน้อยลงที่ร้อยละ 3.2 หากสถานการณ์ COVID-19 สิ้นสุดลงเร็วกว่าที่คาดการณ์ แต่หากสถานการณ์ดังกล่าวรุนแรงและยืดเยื้อมากกว่าที่คาด อาจส่งผลกระทบต่อเนื่องแก่ภาคเศรษฐกิจในประเทศ ทั้งด้านการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน จึงมีแนวโน้มที่เศรษฐกิจไทยในปี 2563 จะหดตัวได้มากถึงร้อยละ 7.2

ตลาดคลังสินค้าให้เช่า ปี 2561

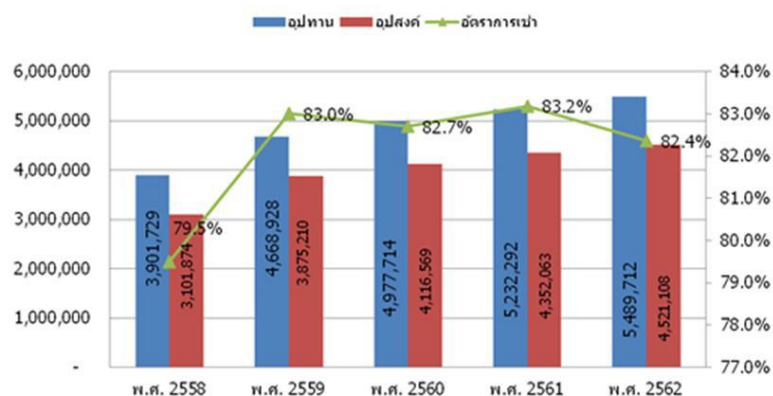
○ อุปทานคลังสินค้า

ข้อมูลจากรายงานประจำปี 2562 ของ WHART ระบุว่า ณ ปลายปี 2562 อุปทานคลังสินค้านี้มีจำนวนทั้งสิ้น 5,489,712 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.17 จากปี 2560 ที่มีอุปทานคลังสินค้าจำนวน 4,974,872 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ 257,420 ตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่ร้อยละ 25 ตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี รองลงมาร้อยละ 22 ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ อุปทานคลังสินค้าในปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 30.4 อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพ ใกล้นิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี ซึ่งเป็นศูนย์กลางการผลิตสินค้าหรือบริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศและนอกประเทศ และเป็นจังหวัดที่มีความสะดวกในการขนส่งทางบกและทางน้ำ เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สยามปิ่น และรถไฟ รองลงมา ได้แก่ อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.5 ของอุปทานทั้งหมด เนื่องจากจังหวัดชลบุรีเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหาร และภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง เช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) และลำดับที่สาม ได้แก่ อุปทานคลังสินค้าจังหวัดพระนครศรีอยุธยา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.0 ของอุปทานทั้งหมด เนื่องจากตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังกรุงเทพฯ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีกและเพื่อการบริโภคภายในประเทศ ลำดับที่ 4 และ 5 ได้แก่ อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทราและกรุงเทพฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.0 และร้อยละ 6.4 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

อุปทานคลังสินค้าปี 2562 แยกตามที่ตั้ง



อุปทาน อุปสงค์ และอัตราเช่าคลังสินค้าปี 2558 - 2562



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHART

○ อุปสงค์คลังสินค้า

ณ ปลายปี 2562 มีจำนวนพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่า ประมาณ 4,521,108 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,489,712 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ประมาณ 169,045 ตารางเมตร โดยอัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 82.4 ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 83.2 ทั้งนี้ พื้นที่ที่มีอัตราเช่าสูงสุดในปี 2561 คือ กรุงเทพฯ มีอัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 100 รองลงมา คือ จังหวัดปทุมธานีและจังหวัดลำพูน ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 97.1 และร้อยละ 94.8 ตามลำดับ เนื่องจากสองจังหวัดดังกล่าวมีอุปทานพื้นที่คลังสินค้าจำนวนไม่มาก สำหรับจังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี และอยุธยา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม สนามบิน หรือท่าเรือหลัก ส่งผลให้มีจำนวนอุปทานในพื้นที่สูงกว่าพื้นที่อื่น พบว่า มีอัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 83.8 ร้อยละ 71.9 และร้อยละ 91.7 ตามลำดับ

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าปี 2562 จำแนกตามจังหวัด

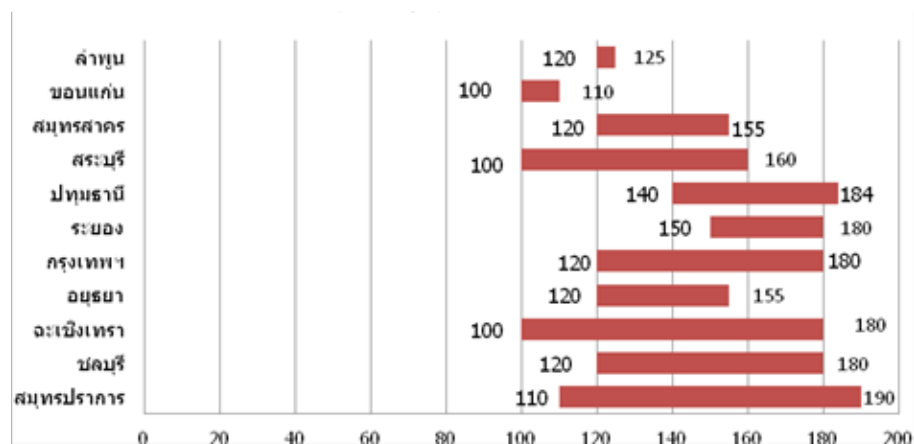
จังหวัด	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราเช่า (%)
กรุงเทพฯ	351,467	351,467	100.0%
ปทุมธานี	138,340	134,380	97.1%
ลำพูน	112,000	106,120	94.8%
ขอนแก่น	139,902	130,242	93.1%
สมุทรสาคร	41,771	38,810	92.9%
อยุธยา	765,713	702,241	91.7%
สมุทรปราการ	1,685,719	1,413,712	83.8%

จังหวัด	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราเช่า (%)
ฉะเชิงเทรา	545,041	413,802	75.9%
ชลบุรี	1,340,607	964,184	71.9%
ระยอง	211,166	136,387	64.6%
สระบุรี	47,615	21,256	44.6%
อื่นๆ	110,371	108,447	98.3%
รวม	5,489,712	4,521,108	82.4%

ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในแบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHART

ด้านราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นแปรผันตามหลายปัจจัย เช่น สถานที่ตั้ง สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณลักษณะพิเศษ ทั้งนี้ ณ ปลายปี 2562 ราคาค่าเช่าคลังสินค้าสูงสุด อยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีราคาเช่าสูงสุด 190 บาทต่อตารางเมตร รองลงมา คือ จังหวัดปทุมธานี มีราคาค่าเช่าสูงสุด 184 บาทต่อตารางเมตร ส่วนจังหวัดระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา ซึ่งตั้งอยู่บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก มีราคาเช่าสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร

ค่าเช่าคลังสินค้าปี 2562 แยกรายจังหวัด



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท โน้ตแพงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2562 ของ WHART

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

อ้างอิงข้อมูลจากรายงานรายงานแนวโน้ม/ อุตสาหกรรม ปี 2562-64 ธุรกิจคลังสินค้า จัดทำโดยศูนย์วิจัยธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ศูนย์วิจัยกรุงศรี”) ซึ่งเผยแพร่เมื่อเดือนสิงหาคม 2562 คาดว่าธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้า ตามทิศทางการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและความต้องการใช้บริการโลจิสติกส์ที่ต้องมีกระบวนการรวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ สำหรับอุปสงค์คลังสินค้าทั่วไป มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยมีแรงหนุนจาก (1) ความเชื่อมั่นในการลงทุนที่ชัดเจนขึ้นหลังการเลือกตั้ง โดยศูนย์วิจัยกรุงศรีคาดการณ์การลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชนยังเติบโตต่อเนื่องในปี 2562-2564 (2) การทยอยย้ายฐานการผลิตมาประเทศไทยของนักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะญี่ปุ่นและจีน (ส่วนหนึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากสงครามการค้าสหรัฐฯ-จีน) (3) การเร่งส่งเสริมการลงทุนเพื่อผลักดัน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายของรัฐ และ (4) แนวโน้มการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce หรือการค้าออนไลน์ ในประเทศไทย ซึ่งจะสนับสนุนให้มีการใช้พื้นที่เช่ามากขึ้นเพื่อใช้เก็บวัตถุดิบหรือสินค้าก่อนส่งมอบ ในขณะที่คลังสินค้าเช่าเย็น/แช่แข็ง มีแนวโน้มชะลอตัวลงตามทิศทางเศรษฐกิจโลก โดยอุปทานส่วนเกินมีแนวโน้มสูงขึ้นจากการขยายพื้นที่คลังเช่าเย็น/แช่แข็ง ของผู้ประกอบการกลุ่มต่างๆ อาทิ (1) การเก็บรักษาผลไม้ขององค์กรเพื่อใช้รองรับการจัดเก็บและแปรรูปผลผลิตเกษตรเพื่อรอการจำหน่ายหรือส่งออก (2) คลังสินค้าห้องเย็นในโครงการระเบียงผลไม้ภาคตะวันออก (Eastern Fruit Corridor: EFC) ในนิคมอุตสาหกรรม Smart Park จังหวัดระยอง (3) คลังสินค้าส่วนบุคคลเก็บสินค้าแช่เย็น/แช่แข็งของผู้ประกอบการกลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามมาตรฐานหรือข้อกำหนดของประเทศคู่ค้ากลุ่มอาหารทะเลแปรรูปรายใหญ่และ (4) การลงทุนคลังสินค้าใหม่แบบ Super-frozen เพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการผู้บริโภคที่ใส่ใจสุขภาพโดยนิยมสินค้าที่มีความสดใหม่

ด้านการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้า คาดว่าส่วนใหญ่จะเป็นการลงทุนในคลังสินค้าทั่วไปจากการลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ของกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ เพื่อรองรับกิจกรรมการผลิต การค้า และการลงทุนภายในประเทศที่จะขยายตัวในระยะข้างหน้า โดยพื้นที่ลงทุนจะมีการกระจายทุกภาค แต่ทำเลสำคัญยังคงอยู่ในภาคกลางและภาคตะวันออก ทั้งนี้ พื้นที่คลังสินค้าที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องในอนาคตจะอยู่ในทำเลดังต่อไปนี้

- คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต: คาดว่าจะมีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในเขตนิคมอุตสาหกรรมเดิมและพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล อาทิ พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พื้นที่โดยรอบ EEC และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- คลังสินค้าในท่าเรือใกล้ตลาดผู้บริโภค: คาดว่า จะมีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อใช้เป็นศูนย์กระจายสินค้าและเป็นศูนย์กลางรองรับการขยายตัวของตลาดการค้าออนไลน์ในหลายพื้นที่ อาทิ กรุงเทพฯ และปริมณฑล จังหวัดศูนย์กลางการเติบโตของภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พินิจโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี สุราษฎร์ธานี)
- คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน : คาดว่า ความต้องการเช่าพื้นที่ที่จะเริ่มขยายตัวตามความคืบหน้าของโครงการภาครัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งของไทย ทั้งระบบราง ถนน หรือระบบการบินที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน จังหวัดและบริเวณโดยรอบพื้นที่ SEZs (ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย หนองคาย นครพนม กาญจนบุรี และนราธิวาส) โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

นอกจากนี้ กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนิคมอุตสาหกรรมรายใหญ่ยังมีโอกาสขยายการลงทุนคลังสินค้าในต่างประเทศเพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่มีศักยภาพการเติบโตสูง อาทิ อาเซียน จีน และอินเดีย ซึ่งประเทศเหล่านี้มีคลังสินค้าที่ได้มาตรฐานไม่มากนักและหลายประเทศมีการเปิดเสรีให้นักลงทุนจากชาติอาเซียนเข้าไปลงทุนธุรกิจคลังสินค้าได้มากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศอาเซียน อาทิ เวียดนาม (เปิดให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นร้อยละ 100) อินโดนีเซีย (ร้อยละ 49-51) กัมพูชา (ร้อยละ 49) ฟิลิปปินส์ (ร้อยละ 40) ทั้งนี้ ประเมินว่าแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน ผสมกับการค้าชายแดนระหว่างไทยกับประเทศเพื่อนบ้านที่เติบโตต่อเนื่อง จะเป็นปัจจัยหนุนให้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่ขยายธุรกิจคลังสินค้าไปยังประเทศเพื่อนบ้านสามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1

ในการเข้าลงทุนในโครงการ Laemchabang 1 นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

1. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท เช่าทิสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“SEAI”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

SCA และ SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ SEAI และ SCA จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 10 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 2564) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทางและแนวโน้มทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย SCA และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1 โดย SCA

ผลการประเมินโครงการ Laemchabang 1 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SCA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SCA ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่เช่า และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SCA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.00 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการ คือ 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 1.28
- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 7.00 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สถานะเศรษฐกิจ และการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการณ์ธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 8.78 ซึ่ง SEAI ใช้อัตราคิดลดในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 9.00

(จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

SCA กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.00 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน แนวโน้มในอนาคต เป็นต้น SCA กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ ปี 2573

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ Laemchabang 1 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564) ประเมินโดย SCA เท่ากับ 531.57 ล้านบาท**

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1 โดย SEAI

ผลการประเมินโครงการ Laemchabang 1 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SEAI ประเมินการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภค ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SEAI พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.00

(จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

SEAI กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.00 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน แนวโน้มในอนาคต เป็นต้น ซึ่ง SEAI กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ ปี 2573

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ Laemchabang 1 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 533.00 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1 จัดทำโดย SCA และ SEAI

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1
ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย SCA และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564)	
	ราคาประเมินโดย SCA	ราคาประเมินโดย SEAI
○ กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เข้าประมาณ 21-2-93.25 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 19,599.00 ตารางเมตร และลานจอดรถรวมประมาณ 3,055.00 ตารางเมตร	531.57 ล้านบาท	533.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1 ณ วันที่ SCA และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 415.27 ล้านบาท และ 474.03 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 1 ที่จัดทำโดย SCA และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า

เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2

ในการเข้าลงทุนในโครงการ Laemchabang 2 นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

1. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (SCA) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท เช่าทิสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (SEAI) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2563 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

SCA และ SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 28 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย SCA และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2 โดย SCA

ผลการประเมินโครงการ Laemchabang 2 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SCA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

■ ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

SCA ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่เช่า และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SCA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการ คือ 28 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 1.99
- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 7.50 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สถานะเศรษฐกิจ และการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 9.49 ซึ่ง SEAI ใช้อัตราคิดลดในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ Laemchabang 2 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564) ประเมินโดย SCA เท่ากับ 901.66 ล้านบาท**

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2 โดย SEAI

ผลการประเมินโครงการ Laemchabang 2 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SEAI ประเมินการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภค ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SCA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ Laemchabang 2 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564) ประเมินโดย SCA เท่ากับ 902.00 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2 จัดทำโดย SCA และ SEAI

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2
ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย SCA และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564)	
	ราคาประเมินโดย SCA	ราคาประเมินโดย SEAI
- สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 50-0-0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2564) - กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 44,783 ตารางเมตร	901.66 ล้านบาท	902.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2 ณ วันที่ SCA และ SEAI ทำการประเมินทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เท่ากับ 589.23 ล้านบาท และ 822.99 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ Laemchabang 2 ที่จัดทำโดย SCA และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า

เอกสารแนบ 4 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN

ในการเข้าลงทุนในโครงการ WHA KPN นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

1. บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (SCA) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (SCA) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

SCA และ SEAI ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้นำมาคำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 23 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย SCA และ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN โดย SCA

ผลการประเมินโครงการ WHA KPN ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SCA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SCA ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่เช่า และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยสำหรับอาคาร D และ อาคาร I (พื้นที่ห้องเย็น) กำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 8.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์ ในขณะที่อาคาร F และอาคาร G (พื้นที่คลังสินค้า) กำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

(ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและ จัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่า บำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารใน อนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SCA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.00 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลามาตรฐานการ คือ 23 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 1.89
- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 8.00 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สถานะเศรษฐกิจ และการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการณ์ดำเนินธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 9.89 ซึ่ง SEAI ใช้อัตราคิดลดในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 10.00

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA KPN โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564) ประเมินโดย SCA เท่ากับ 1,506.74 ล้านบาท**

2. **สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN โดย SEAI**

ผลการประเมินโครงการ WHA KPN ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ SEAI มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

SEAI ประเมินการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ โครงสร้างอาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม - ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

SCA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.00

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA KPN โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564) ประเมินโดย SEAI เท่ากับ 1,516.00 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN จัดทำโดย SCA และ SEAI

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN ณ วันที่คาดว่าจะ
WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย SCA และ SEAI

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2564)	
	ราคาประเมินโดย SCA	ราคาประเมินโดย SEAI
- สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 6 โฉนด สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด และสิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด รวมเนื้อที่ดินเช่าและเช่าช่วงประมาณ 48-2-64.9 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 23 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ วันที่ 1 มกราคม 2564) - สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานโครงการ WHA KPN จำนวน 4 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,407.00 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 23 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ วันที่ 1 มกราคม 2564) รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	1,506.74 ล้านบาท	1,516.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN ของ SCA และ SEAI ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ณ วันสำรวจ ซึ่งอาคาร D อาคาร I และอาคาร F อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เท่ากับ 726.13 ล้านบาท และ 858.05 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันสำรวจ เมื่ออาคารดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จ เท่ากับ 1,129.95 ล้านบาท และ 1,331.05 ล้านบาท ตามลำดับ

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA KPN ที่จัดทำโดย SEAI และ SEAI ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า