(F53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
วันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2569

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“**กองทรัสต์** WHART”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ตามเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยแบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังต่อไปนี้

<u>กรณีที่ 1</u> การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว

<u>กรณีที่ 2</u> การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

<u>กรณีที่ 1</u> การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 3,628,827,441 หน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินลงทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ โดยเงินทุนดังกล่าวประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินรวมไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วน จำนวนประมาณ 54,000,000 บาท ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART และสภาวะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน เพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในราคาทั้งสิ้นไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย โดยสำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

2.1 <u>วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</u>

บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<u>ส่วนที่ 1</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

สัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น ได้แก่ สัญชาติอเมริกัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติอังกฤษ สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติอินเดีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ สัญชาติเยอรมัน สัญชาติพม่า และสัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568) ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว หากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีที่การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีเศษที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

จัดสรรให้แก่	**จำนวนหน่วยทรัสต์**	**อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)**	**ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)**	**วัน เวลา จองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์**	**หมายเหตุ**
<u>ส่วนที่ 1</u> จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพิ่มเติม[2]	กำหนดในภายหลัง[3]	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดในภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(1), (2), (4), (5) โดยต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
<u>ส่วนที่ 2</u> จัดสรรให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง[2]	กำหนดในภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(2), (4), (5) โดยต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

หมายเหตุ

(1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) หรือวันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้มีการเพิ่มทุน

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

(3) อัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์จะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป

(4) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

(5) ให้ทรัสตี และ/หรือ บริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อหน่วยทรัสต์ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) หรือวันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง เอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 <u>การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์</u>

ในกรณีที่การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. **กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 ซึ่งจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 15.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจแก้ไขวันเวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 หรืออาจดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ตามที่เห็นสมควร และกำหนดให้วันที่ 24 มีนาคม 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 (Record Date)

4. **การขออนุญาตเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต**

ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

5. **วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม**

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และเพิ่มผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์

(1) **โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์** ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา[1] จากดับบลิวจีซีแอล

2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร จากดับบลิวจีซีแอล

3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร[2] ดังกล่าวในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล

---

[1] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[2] *ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคา*

ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตาม (1) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนประมาณ	87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา
พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนประมาณ	99,390.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))

6. **ประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารจัดการที่เพิ่มมากขึ้น อันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนที่ดีขึ้น นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ทั้งในแง่ของรายได้และความมีเสถียรภาพที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดทรัพย์สินใหญ่ขึ้นซึ่งช่วยสร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มมากขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

8. **รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

-ไม่มี-

ของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

9. **ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

9.1 กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 24 มีนาคม 2569 (Record Date)

9.2 กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 ซึ่งจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 15.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 หรืออาจดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ตามที่เห็นสมควร

<u>กรณีที่ 2</u> การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

1. **รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน**

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 3,718,827,441 หน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินลงทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ โดยเงินทุนดังกล่าวประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินรวมไม่เกิน 3,688,800,000 บาท และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 80,000,000 บาท ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการ ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART และสภาวะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน เพื่อให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688,800,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการ) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอด

ระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวน 230,472,350.47 บาท ด้วย (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย โดยสำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

2.1 <u>วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</u>

บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดเช่นเดียวกันกับข้อ 2.1 ของกรณีที่ 1

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 <u>การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์</u>

ในกรณีที่การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. **กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 ซึ่งจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 15.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจแก้ไขวันเวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 หรืออาจดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ตามที่เห็นสมควร และกำหนดให้วันที่ 24 มีนาคม 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 (Record Date)

4. **การขออนุญาตเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต**

ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

5. **วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม**

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และเพิ่มผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(1) **โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์** ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา[3] จากดับบลิวจีซีแอล

2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร จากดับบลิวจีซีแอล

3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร[4] ดังกล่าวในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล

---

[3] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน*

[4] *ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคา*

(2) **โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)** ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38353) และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในที่ดิน 6 โฉนด (โฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38422 และ 42782) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 52 ไร่ 0 งาน 8.40 ตารางวา[5] โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[6] จาก WHA Daiwa

2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[7] จาก WHA Daiwa

3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) และ (2) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุป ดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนประมาณ	139 ไร่ 1 งาน 70.10 ตารางวา
พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนประมาณ	148,571.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดย

ของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

[5] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินทั้งหมด*

[6] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569*

[7] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569*

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ในราคาไม่เกิน 3,688,800,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการ) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยสำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวน 230,472,350.47 บาทด้วย (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

6. **ประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

กองทรัสต์ WHART จะมีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารจัดการที่เพิ่มมากขึ้น อันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนที่ดีขึ้น นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสในการได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ ทั้งในแง่ของรายได้และความมีเสถียรภาพที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดทรัพย์สินใหญ่ขึ้นซึ่งช่วยสร้างความน่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทฯ คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่มากขึ้นในตลาดรอง อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มมากขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

8. **รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

-ไม่มี-

9. **ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

9.1 กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 24 มีนาคม 2569 (Record Date)

9.2 กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 ซึ่งจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา

15.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 หรืออาจดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ตามที่เห็นสมควร

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศุภศิษย์ สิทธเศรษฐ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์