

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวิเอชเอ พีวีเอ็ม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ได้แก่ การระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปเพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า (รวมถึงเช่าช่วง) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะแบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดบลิวิเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว

กรณีที่ 2 การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดบลิวิเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดบลิวิเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

กรณีที่ 1 การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดบลิวิเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว

เพื่อการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART บริษัท ดบลิวิเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ และ/หรือ เงินกู้ยืม และเงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดบลิวิเอชเอ ไปลงทุนในทรัพย์สินโครงการดบลิวิเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ดังกล่าวของโครงการดบลิวิเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ (“โครงการดบลิวิเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์”) ของบริษัท ดบลิวิเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (“ดบลิวิเอชเอ”) โดยมีรายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดบลิวิเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สิน

(1) โครงการดบลิวิเอชเอ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

1.1 กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา¹ จากดบลิวิเอชเอ

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

- 1.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการด้าบลิวิจี้แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร จาก ด้าบลิวิจี้แอล
- 1.3 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร² ดังกล่าวในโครงการ ด้าบลิวิจี้แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากด้าบลิวิจี้แอล

หมายเหตุ:

- (1) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการด้าบลิวิจี้แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แล้วเสร็จ กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่าแก่ด้าบลิวิจี้แอลตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมี กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม³ โดยมีมูลค่ารวม ประมาณไม่เกิน 6,200,815,999 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหา ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับด้าบลิวิจี้แอลต่อไป
- (2) ในการลงทุนในครั้งนี้ ด้าบลิวิจี้แอลได้มีเงื่อนไขว่าภายหลังสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับด้าบลิวิจี้แอลสิ้นสุดลง ให้กองทรัสต์ WHART ตกลงและยินยอมให้ ด้าบลิวิจี้แอล และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของด้าบลิวิจี้แอล ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ใน บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการด้าบลิวิจี้แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของที่ดินข้างเคียงที่ด้าบลิวิจี้แอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า (“ที่ดินข้างเคียง”) สู่อากาศสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ร่วมกับ กองทรัสต์ WHART ได้ โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของ ที่ดินทางเข้าออกและด้าบลิวิจี้แอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้ สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก และยินยอมให้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการด้าบลิวิจี้แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริ บิวชั่น เซ็นเตอร์ ร่วมกับกองทรัสต์ WHART โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของบ่อพักน้ำฝนและด้าบลิวิจี้แอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมี ความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตาม บันทึกรายการข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการด้าบลิวิจี้แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับด้าบลิวิจี้แอลต่อไป

² ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการด้าบลิวิจี้แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงไซโล โครงสร้างรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคา ของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้า ลงทุนในทรัพย์สินโครงการด้าบลิวิจี้แอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และ ท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของด้าบลิวิจี้แอล ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

³ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

(3) สำหรับการลงทุนในโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา ดังต่อไปนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับดักปลิวจีซีแอล (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)
- 2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ กับดักปลิวจีซีแอล (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าว และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินข้างเคียง)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และให้ถือเอารายละเอียดตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

2. ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART

การเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ดังกล่าวของโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่สามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินรวมให้แก่กองทรัสต์ WHART และทำให้รายได้และผลตอบแทนของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีจุดเด่นซึ่งจะช่วยเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART ดังต่อไปนี้

- **ทำเลที่ตั้งที่ดี**

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินโครงการดักปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ WHART ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

โดยทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ โดยมีธุรกิจคลังสินค้าและโรงงาน กระจุกด่วนอยู่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) และได้รับการสนับสนุน สำหรับโครงการต่าง ๆ อาทิ โครงการท่าเรือมาตาพุด และโครงการสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ที่สามารถดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนได้อีกด้วย

ดังนั้น ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ และส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งสินค้าให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

- **คุณภาพและลักษณะของทรัพย์สินที่จะลงทุน**

อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นเป็นอาคารแบบ Built-to-Suit ซึ่งสร้างขึ้นให้ตรงกับมาตรฐานและความต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะ โดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จึงจะสามารถช่วยเสริมสร้างศักยภาพและความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART ได้เป็นอย่างดี

- **ศักยภาพของผู้เช่า**

ดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและอยู่ในธุรกิจที่มั่นคง โดยเป็นผู้บริหารจัดการการกระจายสินค้าให้บริษัทในเครือ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องได้ในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดของการให้เช่าทรัพย์สินเพื่อจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

- **ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน**

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) เป็นบริษัทซึ่งดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยสร้างและออกแบบให้มีมาตรฐานและคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากบริษัทชั้นนำระดับสากล ไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบยุโรป อเมริกา และเอเชีย

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA มีพื้นที่รวมกว่า 3,241,949 ล้านตารางเมตร แสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ โดยอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมผู้ผลิตสินค้า

อุปโภคบริโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (FMCG) ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PL/4PL) และกลุ่มธุรกิจผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) เป็นต้น ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.wha-group.com ดังนั้น จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของ WHA และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบบอสังหาริมทรัพย์ในระดับสูงซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ รวมถึงการเติบโตของ WHA ทำให้มีความมั่นใจได้ว่า WHA จะสามารถดูแลจัดการผู้เช่าได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ WHART ได้ในอนาคต

2.3 การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้และโอกาสในการเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงจากรายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ในครั้งนี้ และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระดับที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ตอบแทนก่อนการเข้าลงทุน ในรูปแบบของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 – วันที่ 30 กันยายน 2570 (Pro-forma))

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 อยู่ที่ประมาณ 0.783 บาทต่อหน่วย ซึ่งคิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประมาณร้อยละ 7.29 เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2569 (15 วันทำการ) ที่ 10.75 บาทต่อหน่วย

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 และเงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน (“กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียวเพื่อการลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์”) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท⁴ และเงินสดภายใน

⁴ ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ กรณีกู้ยืมเงินสูงสุดไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 31.1 (ประมาณการโดยอ้างอิงจากงบการเงินฉบับตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) อีกทั้งในวันที่ 28 มกราคม 2569 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A Stable ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ กรณีใช้เงินกู้

ของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจี้ซีแอล โดยไม่มีการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 (“**กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียวเพื่อการลงทุนในโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์**”) โดยใช้สมมติฐานอื่นเดียวกันกับที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ คาดว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ สำหรับกรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียวเพื่อการลงทุนในโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์และกรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียวเพื่อการลงทุนในโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ทั้ง 2 กรณีดังกล่าว จะไม่ได้อย่าไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570

ทั้งนี้ ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน และประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้จริง โดยบริษัทฯ จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงภาวะตลาดเงินและตลาดทุน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

2.4 การเพิ่มขึ้นของโอกาสในการเพิ่มทุนในอนาคต

เนื่องจากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เป็นทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทร่วมทุนของ WHA ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จึงเป็นการเพิ่มโอกาสให้กับกองทรัสต์ WHART ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการอื่น ๆ ของ WHA หรือบริษัทในเครือของ WHA ได้เพิ่มเติมอีก

เพียงอย่างเดียว จึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เผยแพร่เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อนุร. 4/2569 เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหลักการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ ดังนี้ (ก) ยกเลิกการจัดทำ Credit Rating และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: “ICR”) ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และ (ข) กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินเพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้ โดยเอกสารรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวได้ระบุช่วงระยะเวลาที่คาดว่าหลักเกณฑ์ที่อยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งเป็นช่วงภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 นี้ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องกำกับดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากประกาศที่เกี่ยวข้องได้ออกมาจะมีผลใช้บังคับ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีการปรับปรุงดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการให้การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART ยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ

ซึ่งจะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีในการเพิ่มความมั่นคงให้แก่รายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ในอนาคต

2.5 การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขายเพิ่มขึ้นจาก 3,468,827,441 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 3,628,827,441 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย) โดยบริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะมีส่วนช่วยในการส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีกด้วย

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

เพื่อการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนในครั้งนั้น และ/หรือ เงินกู้ยืม และ เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการ โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าว ในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ของดับบลิวจีซีแอล และในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ("โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)") ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("WHA Daiwa") โดยมีรายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สิน

- (1) โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

(รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อรายละเอียดทรัพย์สิน ภายใต้กรณีที่ 1 การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว)

- (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
- 2.1 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 ตารางวา⁵ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶ จาก WHA Daiwa
- 2.2 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 คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶ จาก WHA Daiwa
- 2.3 กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
- 1) ในกรณีที่ WHA Daiwa ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ระหว่าง WHA และ WHA Daiwa (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1”) นั้น WHA (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 แต่จะแจ้งให้ WHA Daiwa และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 อันเกิดจาก WHA Daiwa แทน
 - 2) ในกรณีที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ระหว่าง เจ้าของที่ดินบุคคลธรรมดา (ผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวิชรา เสาวพฤกษ์ และนายวินทร์ เสาวพฤกษ์) (รวมเรียกเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนรวมกันว่า “เจ้าของที่ดิน”) และ WHA (“สัญญาเช่าที่ดินหลัก”) นั้น กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้เจ้าของที่ดิน (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน

⁵ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินทั้งหมด

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

เพิ่มเติมในครั้งนี่) ตกลงสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่จะแจ้งให้ WHA และ กองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิด สัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่ กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักอันเกิดจาก WHA แทน (“ข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดิน”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำ บ้านที่ข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบ้านที่ข้อตกลง ดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้คำรับรองว่า หากเจ้าของที่ดินใช้ สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักและขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า ช่วงได้ WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะ รับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับไปจนกว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับ ข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบ้านที่ข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ดังกล่าวกับกองทรัสต์ WHART

- (2) กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิ เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี่) ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บน ที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในครั้งนี่ เพื่อ ใช้เป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง บ้ายซื้อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามบ้านที่ข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะ เข้าทำกับนายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิ เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA ต่อไป (“ข้อตกลงภาระที่ดิน”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลงภาระที่ดินจากเจ้าของที่ดิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำข้อตกลงภาระ ที่ดินในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA และ WHA Daiwa ให้สิทธิและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ WHART ว่ากองทรัสต์ WHART มีสิทธิ ใช้ที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะ เข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร

A, B และ C) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

- (3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ยังคงมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ โดยหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป
- (4) สำหรับการลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา ดังต่อไปนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 จาก WHA ในที่ดินโฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38353 (บางส่วน) 38422 และ 42782)
 - 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการ)
 - 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ)
 - 4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ)
 - 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 38353, 25317, 25323, 25324, 25325 และ 42782 กับนายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรา เสาวพฤกษ์ และนายวินทร์ เสาวพฤกษ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน)
 - 6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 38422 กับผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรา เสาวพฤกษ์ และนายวินทร์ เสาวพฤกษ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน)
 - 7) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดื่บปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และให้ถือเอารายละเอียดตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

2. ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดื่บปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดื่บปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART

การเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ดังกล่าวของโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และการเข้าลงทุนในโครงการดื่บปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าวในโครงการดื่บปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่สามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินรวมให้แก่กองทรัสต์ WHART และทำให้รายได้และผลตอบแทนของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดื่บปลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดื่บปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีจุดเด่นซึ่งจะช่วยเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART ดังต่อไปนี้

- **ทำเลที่ตั้งที่ดี**

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ WHART ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

โดยทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ โดยมีธุรกิจคลังสินค้าและโรงงาน กระจุกด่วนอยู่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) และได้รับการสนับสนุน สำหรับโครงการต่าง ๆ อาทิ โครงการท่าเรือมาตาพุด และโครงการสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ที่สามารถดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนได้อีกด้วย และทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย เป็นท่าอากาศยานที่เชื่อมต่อบริเวณคมนาคมที่สำคัญ ทั้งท่าเรือและสนามบิน โดยสามารถเดินทางไปยังจุดกระจายสินค้าทั้งในกรุงเทพมหานครและภูมิภาคใกล้เคียงได้อย่างสะดวก และเป็นที่ต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์ และอี-คอมเมิร์ซ

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้จึงล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ และส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งสินค้าให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

- **คุณภาพและลักษณะของทรัพย์สินที่จะลงทุน**

อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นเป็นอาคารแบบ Built-to-Suit ซึ่งสร้างขึ้นให้ตรงกับมาตรฐานและความต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะ และแบบ Ready-Built ซึ่งหากมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่า อาคารดังกล่าวจะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้อย่างเหมาะสม โดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์จะเป็นสัญญาเช่าทั้งในรูปแบบระยะยาวระยะสั้น ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จึงจะสามารถช่วยเสริมสร้างศักยภาพและความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART ได้เป็นอย่างดี

- **ศักยภาพของผู้เช่า**

ผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีศักยภาพและอยู่ในธุรกิจที่มั่นคง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องได้ในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดของการให้เช่าทรัพย์สินเพื่อจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

- **ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน**

รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน ภายใต้กรณีที่ 1 การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพียงโครงการเดียว

2.3 การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้และโอกาสในการเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงจากรายได้ที่จะได้รับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระดับที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ตอบแทนก่อนการเข้าลงทุน ในรูปแบบของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** บทก่าไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 – วันที่ 30 กันยายน 2570 (Pro-forma))

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 อยู่ที่ประมาณ 0.788 บาทต่อหน่วย ซึ่งคิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ประมาณร้อยละ 7.33 เมื่อคำนวณจากราคาปิดถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ถึงวันที่ 10 มีนาคม 2569 (15 วันทำการ) ที่ 10.75 บาทต่อหน่วย

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 และเงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่บริษัทฯ เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน (“กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียวเพื่อการลงทุนในทั้ง 2 โครงการ”) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท⁷ และ

⁷ ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) กรณีกู้ยืมเงินสูงสุดไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 32.5 (ประมาณการโดยอ้างอิงจากงบการเงินฉบับตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) อีกทั้งในวันที่ 28 มกราคม 2569 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A Stable ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว จึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัสต์เพื่อ

เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนบริษัท เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยไม่มีภาระระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 (“กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียวเพื่อการลงทุนในทั้ง 2 โครงการ”) โดยใช้สมมติฐานอื่นเดียวกันกับที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ คาดว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) สำหรับกรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียวเพื่อการลงทุนในทั้ง 2 โครงการและกรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียวเพื่อการลงทุนในทั้ง 2 โครงการ ทั้ง 2 กรณีดังกล่าว จะไม่ได้อยู่ไปกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการ ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570

ทั้งนี้ ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน และประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้จริง โดยบริษัท จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงภาวะตลาดเงินและตลาดทุน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

2.4 การเพิ่มขึ้นของโอกาสในการเพิ่มทุนในอนาคต

เนื่องจากทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เป็นทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทร่วมทุนและบริษัทย่อยของ WHA ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จึงเป็นการเพิ่ม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือคือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความคิดเห็นจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เผยแพร่เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อนุร. 4/2569 เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหลักการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ ดังนี้ (ก) ยกเลิกการจัดทำ Credit Rating และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: “ICR”) ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และ (ข) กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินเพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้ โดยเอกสารรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวได้ระบุช่วงระยะเวลาที่คาดว่าหลักเกณฑ์ที่อยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งเป็นช่วงภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 นี้ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะต้องกำกับดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น หากประกาศที่เกี่ยวข้องได้ออกมาใช้บังคับ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีการปรับปรุงดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการให้การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จะทำให้ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ WHART ยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ

โอกาสให้กับกองทุนทรัสต์ WHART ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการอื่น ๆ ของ WHA หรือบริษัทในเครือของ WHA ได้เพิ่มเติมอีก ซึ่งจะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีในการเพิ่มความมั่นคงให้แก่รายได้ของกองทุนทรัสต์ WHART เพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ในอนาคต

2.5 การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขายเพิ่มขึ้นจาก 3,468,827,441 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 3,718,827,441 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย) โดยบริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART จะมีส่วนช่วยในการส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีกด้วย