

สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทคลังสินค้า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ กู้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART : 1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAHVH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 51

WHA, WHAVH และ WHA Daiwa รวมเรียกว่า (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้มีสิทธิการเช่า และ/หรือ ผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัทฯ”) คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และ WHAVH และ WHA Daiwa เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวด้วย

1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของ และ/หรือ ผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และ WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และ WHAVH และ WHA Daiwa มีส่วนได้เสีย เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าวด้วย

- 1.4 **ลักษณะทั่วไปของรายการ** :
1. กองทรัสต์ WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ/หรือ เงินที่ได้จากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า โดยการลงทุนในที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท โดยมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวได้รวมรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นส่วนประกอบของมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ดังต่อไปนี้
 - (1) ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์ WHART จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และเงินประกันการเช่าและการบริการจาก WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa (แล้วแต่โครงการ) โดย WHA, WHAVH หรือ WHA Daiwa (แล้วแต่โครงการ) จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในส่วนพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ
 - (2) WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa (แล้วแต่โครงการ) จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในส่วนพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้า

ลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น”) โดยเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ

(3) WHA หรือ WHAVH (แล้วแต่โครงการ) จะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการต่อไป

2. กองทรัสต์จะแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า : (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร B,E,F,G,H) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 83 ไร่ 1 งาน 34.26 ตารางวา¹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม² จาก WHAVH

2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร B³, E⁴, F⁵, G และ H) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 90,846.00 ตารางเมตร และพื้นที่

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

³ อาคาร B อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁴ อาคาร E ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับไปรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁵ อาคาร F ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับไปรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

เช่าหลังคา (อาคาร E,F) รวมประมาณ 33,477.00 ตารางเมตร และ
สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B
มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือ
ประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะ
ลงทุนเพิ่มเติม⁶ จาก WHAVH

- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่น
ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและ
อาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จาก
WHAVH

**(2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉับัง โปร
เจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรี
ราชา จังหวัดชลบุรี**

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 248729⁷ และ 248730) เนื้อ
ที่ตามโฉนดรวม 28 ไร่ 2 งาน 64.60 ตารางวา⁸ จาก WHA Daiwa
- 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของโครงการดับบลิว
เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉับัง โปรเจค 1 (อาคาร
B1,B2,B3,B4) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร B1,B2,B3,B4) ขนาด
พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,310.00 ตารางเมตร จาก WHA
Daiwa
- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่น
ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและ
อาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉับัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)
จาก WHA Daiwa

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

⁷ ที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 ตกอยู่ในบังคับการระงับยอมให้แก่ที่ดินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม
จะทำให้ที่ดินการยทรัพย์ และที่ดินสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนการระงับยอม
ดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์นั้นต่อไป โดยกองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA
Daiwa ดำเนินการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าว ก่อนกองทรัสต์ WHART เข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 248729

⁸ ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

(3) โครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

- 1) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 7 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 45.55 ตารางวา⁹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม¹⁰ จาก WHA โดยแบ่งเป็น
 - สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563
 - สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636
- 2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร E, F¹¹ และ G¹²) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 27,427.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 2,989.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม¹³ จาก WHA
- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จาก WHA

⁹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

¹⁰ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

¹¹ อาคาร F อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

¹² อาคาร G ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

¹³ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ตาม (1) ถึง (3) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะ	143 ไร่ 1 งาน 44.44
ลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าประมาณ	ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารประเภทคลังสินค้าทั้งหมดใน	142,583.00 ตารางเมตร
ส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	
พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารประเภท	36,466.00 ตารางเมตร
คลังสินค้าทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART	
จะลงทุนประมาณ	

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า จำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ในทุกโครงการ (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) โดยรายละเอียดราคาประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายที่กองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.6

ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้ามีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท โดยการลงทุนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขการลงทุนดังนี้

- (1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว สำหรับอาคาร B ในอัตรา 163 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป
- (2) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E และ F) ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ยังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าช่วงในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าว

ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่ วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตรา ค่าเช่าที่ WHA และ WHAVH รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้ เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่ จำนวนใดจะสูงกว่า ("สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร E,F)")

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการ เช่าหลังคา (อาคาร E,F) ตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาค่าเช่า ข้างต้นแล้ว หน้าทีการชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ WHAVH ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

- (3) ในกรณีที่มีพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น ซึ่งหากครบกำหนดอายุการ เช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ใน ระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระ ค่าเช่า ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa (แล้วแต่โครงการ) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าว ในช่วง ระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว สำหรับอาคาร B ของโครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ในอัตราตารางเมตรละ 163 บาทต่อเดือน สำหรับ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ในอัตราตารางเมตรละ 150 บาทต่อเดือน และสำหรับอาคาร E และ G ของโครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ในอัตรา 160 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับอาคาร F ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โล จิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ในอัตรา 155 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไป ตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ/หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa (แล้วแต่โครงการ) ต่อไป

(4) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว สำหรับอาคาร E และ G ในอัตรา 160 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับอาคาร F ในอัตรา 155 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(5) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ยังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคายังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าช่วงในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น ๆ และต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ("**สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร G)**")

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร G) ตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้

สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตาม
สัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA
ต่อไป

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก
กองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับ
อัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ
กองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียด
เพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

กรณีนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุม
งานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สิน
อื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวใช้เกณฑ์การคิด
คำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่
จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า (รายการที่ 1 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย
9) รายการการให้เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของ
ให้เช่า (รายการที่ 2 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9) และรายการการจัดสรร
หน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (ตามสิ่งที่ส่ง
มาด้วย 5) จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่
เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท
หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะ
สูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะ
ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วย
คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้
ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า
25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.7 **มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า** : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าจะไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียนเอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพรซอล จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าในทุกโครงการ

1.8 **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : 1. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้าในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย และ/หรือ การกู้ยืมเงินในวงเงินรวมไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจำนวนประมาณ 35,000,000 บาท โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการและเปรียบเทียบความสมเหตุ : 1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการ

**สมผลระหว่างการทำรายการ
กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
บุคคลภายนอก**

สร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นรายถัดต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้ากำหนดไว้ไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิว เอชเอ แมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในทุกโครงการ อันเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราคำตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้ามาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า อีก

ทั้ง ยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า เป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART และการรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือ
กรรมการของบริษัทฯ ที่
แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทฯ

1.14 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : 1. ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. และ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1 และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการ เป็นจำนวน 4,385,243,552 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

2. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 และ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการ

ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 61 แก่กองทรัสต์ WHART ในราคา รวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 4,645,912,801.56 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

3. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบังให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ซลหารพิจิตร กม.5 แก่กองทรัสต์ WHART ในราคา รวมทั้งหมด 2 โครงการเป็นจำนวน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
4. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา และ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ แพคทอรี่ ระยอง และ WHA ให้กองทรัสต์ WHART เช่าทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 (อาคาร C และ M) และ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ซลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 ในราคา รวมทั้งหมด 4 โครงการเป็นจำนวน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
5. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2 และโครงการดีเอสจีที สระบุรี ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 และโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) แก่กองทรัสต์ WHART ในราคา รวมทั้งหมด 4 โครงการเป็นจำนวน 4,464,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
6. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเซิล

ไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีเอสเอ็มเอส, โครงการดับปลิวเอชเอ โรคคั่ง แพคทอรี และโครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) และโครงการดับปลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H) ในราคารวมทั้งหมด 5 โครงการเป็นจำนวน 4,880,250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

7. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉับ โปรเจค 1 (อาคาร A) ให้แก่กองทรัสต์ WHART บริษัทในกลุ่ม WHA โอนสิทธิการเช่าที่ดินและขายสิ่งปลูกสร้างโครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉับ โปรเจค 2 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับปลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G) ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 3,233,967,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
8. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 7 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA โอนสิทธิการเช่าที่ดินและขายสิ่งปลูกสร้างโครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A) และโครงการดับปลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์คในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 5,549,720,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
9. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 8 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D), โครงการดับปลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J) และ โครงการดับปลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร J, K, L, M, N), โครงการดับปลิวเอชเอ ชิกโนด แพคทอรี และ โครงการดับปลิวเอชเอ เซ็นทรัล

เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 รวมทั้งหมด 5 โครงการเป็นจำนวน 4,050,860,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

10. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1-8 รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้รับมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าที่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

- 1.15 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด :
1. รายชื่อผู้บริหารผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย
 - 1) นายอนุวัฒน์ จารุกกรสกุล
 - 2) นายธนภัทร อนันตประยูร
 - 3) นางสาวอนรรฆมสุดา สิงห์วงษา
 - 4) นางสาวจุฑามาศ อุดลยรัตน์พันธ์ุ
 - 5) นางสาวนรีเมธ กิตติคุณธนสาร
 - 6) นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์
 - 7) นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี
 - 8) นางสาวบุญฤทธิกา พงษ์ศิริ
 2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 18
- 1.16 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ
- 1.17 รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

เอกสารแนบ
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบดุล หน่วย: บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	40,232,263,768	45,353,757,490	49,474,289,524	49,474,289,524
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576,753,003	2,517,698,085	1,781,755,072	1,914,425,101
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	244,851,493	144,402,296	67,323,320	56,185,201
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	347,480,709	236,012,364	306,903,484	330,690,317
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	61,645,016	46,459,325	33,346,682	9,653,448
สินทรัพย์อื่น	132,004,094	156,203,397	151,657,656	116,767,403
รวมสินทรัพย์	42,594,998,083	48,454,532,957	51,815,275,738	51,902,010,994
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	300,000,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	129,026,605	116,553,579	146,641,156	74,517,037
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74,776,099	95,249,895	23,427,432	21,846,618
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,099,849,286	1,120,944,329	1,229,894,516	1,319,676,724
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,127,587,965	2,258,388,231	4,478,828,268	2,371,537,942
หุ้นกู้ - สุทธิ	7,996,240,010	9,992,619,737	9,090,007,100	10,888,589,342
หนี้สินตามสัญญาเช่า	669,065,386	681,774,400	711,235,739	707,064,910
หนี้สินอื่น	85,286,135	252,086,682	216,696,363	24,239,219
รวมหนี้สิน	12,181,831,486	14,517,616,853	15,896,730,574	15,707,471,792
สินทรัพย์สุทธิ	30,413,166,597	33,936,916,104	35,918,545,164	36,194,539,202
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	29,084,083,653	32,651,799,943	34,639,943,544	34,639,943,544
กำไรสะสม	1,329,082,944	1,285,116,161	1,278,601,620	1,554,595,658
สินทรัพย์สุทธิ	30,413,166,597	33,936,916,104	35,918,545,164	36,194,539,202
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9518	11.0709	10.9744	11.0587
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	2,776,997,063	3,065,395,883	3,272,928,441	3,272,928,441

งบกำไรขาดทุน หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,485,477,506	2,512,410,430	3,099,914,927	827,752,089
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ	27,834,413	28,033,741	27,674,769	8,526,461
รายได้ขาดเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	38,201,053	27,432,637	40,118,320	22,040,462
รายได้ดอกเบี้ย	4,451,417	6,626,994	11,278,048	4,245,881
รวมรายได้	2,555,964,389	2,574,503,802	3,178,986,064	862,564,893
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	54,256,461	49,908,140	55,285,766	6,125,173
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	58,797,740	68,242,725	72,770,776	19,045,234
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	40,653,884	43,042,668	45,484,413	11,491,706
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,625,879	5,235,805	5,785,667	1,201,629
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	69,277,096	80,156,889	87,326,554	24,468,211
ค่าใช้จ่ายอื่น	202,742,759	212,086,873	96,411,715	15,737,617
รวมค่าใช้จ่าย	431,353,819	458,673,100	363,064,891	172,599,889
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,124,610,570	2,115,830,702	2,815,921,173	784,495,323
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	293,892,849	304,923,543	324,973,350	94,530,319
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,830,717,721	1,810,907,159	2,490,947,823	689,965,004
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	9,736,220	1,146,487	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	437,843,386	248,221,514	(173,244,096)	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	447,579,606	249,368,001	(173,244,096)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	2,278,297,327	2,060,275,160	2,317,703,727	689,965,004

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	105,083,167	(2,328,315,321)	(1,350,971,955)	675,739,810
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	1,192,090,104	3,269,260,403	615,028,942	(543,069,781)

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	1,297,173,271	940,945,082	(735,943,013)	132,670,029

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2563	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ณ สิ้นไตรมาส ที่ 1 ปี 2566
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9518	11.0709	10.9744	11.0587
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับ งวดต่อหน่วย (บาท)	0.8204	0.6721	0.7081	0.2108
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.28	4.57	5.58	6.13 ¹⁴
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	28.60	29.96	30.68	30.26
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	40.05	42.78	44.26	43.40

¹⁴ คำนวณจาก Annualized EBITDA

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการ อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 142,583.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา 36,466.00 ตารางเมตร บนที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนรวมประมาณ 143 ไร่ 1 งาน 44.44 ตารางวา โดยสรุป รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ดิน ที่ลงทุน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)		ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
		อาคาร คลังสินค้าและ สำนักงาน	พื้นที่หลังคา	บริษัท เอเชียน เอ็น จิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	83-1-34.26	90,846.00	33,477.00	2,036,500,000	2,006,600,000
(2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็น เตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอสรี ราชา จังหวัดชลบุรี	28-2-64.60	24,310.00	-	617,820,000	618,100,000
(3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	31-1-45.55	27,427.00	2,989.00	617,840,000	633,400,000
รวม	143-1- 44.44	142,583.00	36,466.00	3,272,160,000	3,258,100,000

หมายเหตุ - ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพเรซอลจำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 3 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)