

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุน WHART”) คือ เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า (รวมถึงเช่าช่วง) อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุน WHART ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทุน WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทุนของกองทุน WHART จึงมีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทุน WHART ครั้งที่ 8 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนในครั้งนี้ และ/หรือ เงินกู้ยืม และ เงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าโดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานดังกล่าว ซึ่งทรัพย์สินที่กองทุน WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดว เวิลด์ จำกัด (มหาชน) (“WHA Daiwa”) โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ ดังนี้

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

กองทุน WHART จะลงทุนใน

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

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทุนจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² กองทุน WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

- 1.2. สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จำนวน 4 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 90,846.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) รวมประมาณ 33,477.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม³ จาก WHAVH
- 1.3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จาก WHAVH

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (B,E,F,G,H) ภายใต้เงื่อนไขว่าในกรณีที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน
- (2) บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH ต่อไป
- (3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ

³ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

- (4) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร B,E,F,G,H) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร B,E,F,G,H) ดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

- (5) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) ยังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) ยังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA และ WHAVH รับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น หรืออัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร E,F)”)

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร E,F) ตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA และ WHAVH ภายใต้สัญญาตกลงกระทำที่เป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

- (6) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ในโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108)

- 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)

2. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

- 2.1 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 248729⁴ และ 248730) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 28 ไร่ 2 งาน 64.60 ตารางวา⁵ จาก WHA Daiwa
- 2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,310.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร จาก WHA Daiwa
- 2.3 กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จาก WHA Daiwa

หมายเหตุ:

- (1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่ อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคาร

⁴ ที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้ที่ดินภาระจำยอมและที่ดินสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์นั้นต่อไป ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA Daiwa ดำเนินการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าว ก่อนกองทรัสต์ WHART เข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 248729

⁵ ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

คลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป

(2) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนแต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป

(3) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
- 2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 3) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)

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

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

3.1 สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 7 ไร่ โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 45.55 ตารางวา⁶ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁷ จาก WHA โดยแบ่งเป็น

– สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563

⁶ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁷ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636

3.2 สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 27,427.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) รวมประมาณ 2,989.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁸ จาก WHA

3.3 กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จาก WHA

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท พชรกานดา จำกัด และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท พชรกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ("ข้อตกลง Partial Step-in")

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่า หากผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) และขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้

⁸ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

⁹ คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก

ความเสียหายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่าผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึกข้อตกลง เกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว

สำหรับกรณีที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากบริษัท พัทธกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ บริษัท พัทธกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการ ให้ WHA ให้คำรับรองว่าจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นเหตุผิดนัดหรือมีการผิดสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทธกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด โดยหาก WHA กระทำการอันเป็นการผิดนัดผิด สัญญาในสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทธกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด อันเป็นผลให้ บริษัท พัทธกานดา จำกัด หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทธกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด (แล้วแต่กรณี) และขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนแล้ว WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่า บริษัท พัทธกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

- (2) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วง ระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
- (3) ในกรณีที่มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน แต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบ กำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)”) ซึ่ง หากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่อ อายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่ กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไป ตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
- (4) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) ยังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) ยังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่ กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้า ลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์

WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่า ไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระ ค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น หรืออัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ("สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร G)")

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร G) ตามเงื่อนไขระยะเวลาและ ราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

(5) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดบบลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท พชรกานดา จำกัด ในโฉนดที่ดินเลขที่ 33562 และ 33563 และมีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ปทุมผล จำกัด ในโฉนดที่ดินเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636)
- 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท พชรกานดา จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)
- 6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท ปทุมผล จำกัด (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)
- 7) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์¹⁰ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม 1. ถึง 3. รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า" ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าให้เป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และให้ถือเอารายละเอียดที่ปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

¹⁰ คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก

- **ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนเพิ่มเติม**

ในการนี้บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. **การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART**

การลงทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่สามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

2. **การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART**

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมโดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่าง ๆ ซึ่งจะเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART ได้ดังนี้

- **ทำเลที่ตั้งที่ดี**

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ WHART ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมอัมบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการซึ่งล้วนตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ โดยทำเลบริเวณอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย เพื่อรองรับความต้องการจากผู้เช่าที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์และบริษัทขนส่ง สำหรับทำเลบริเวณอำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถเดินทางโดยใช้ทางหลวงหมายเลข 3138 และหมายเลข 331 อีกทั้งยังห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมอัมบังและศรีราชาประมาณ 25 กิโลเมตร

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่ง

สินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

■ **คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน**

อาคารคลังสินค้าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในครั้งนี้ เป็นโครงการแบบ Ready-Built ซึ่งจะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้านี้ปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่อยู่ในธุรกิจที่มีแนวโน้มขยายตัว แม้ว่าจะมีความสนใจเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 3 ปี) ในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการเช่าระยะยาวเพิ่มเติมในอนาคต ทั้งนี้ การเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าว จึงเป็นการกระจายความเสี่ยง และช่วยเสริมสร้างศักยภาพและความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART

■ **ศักยภาพของผู้เช่า**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้ามีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีทั้งศักยภาพ และอยู่ในธุรกิจที่กำลังเติบโต อีกทั้งยังมีความหลากหลายในแง่ของการกระจายตัวไปยังกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ จะสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้เช่า รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับสัดส่วนการเช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าเป็นไปตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**

3. **การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม**

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้านี้ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระดับที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ตอบแทนก่อนการเช่าลงทุน ในรูปแบบของประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดต้นทุนต่อหน่วย โดยอ้างอิงจากประมาณการรายได้ที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	กรณีที่ 1: ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 9 ประเภท คลังสินค้า ล้านบาท	กรณีที่ 2: ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 9 ทั้ง 2 ประเภท ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	3,529.55	3,802.29	3,810.71
รายได้อื่น	0.89	0.96	0.96
รวมรายได้	3,530.44	3,803.25	3,811.67
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(98.85)	(108.84)	(108.84)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	3,431.59	3,694.41	3,702.83
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(183.37)	(194.85)	(194.97)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพตัดจ่าย	(26.53)	(26.53)	(26.53)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9	-	(15.12)	(15.49)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(421.01)	(477.20)	(479.32)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,800.68	2,980.71	2,986.52
(หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ไม่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(26.96)	(33.17)	(34.59)
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า	19.11	24.81	25.02
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,792.83	2,972.35	2,976.95
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการแปลงสภาพ	26.53	26.53	26.53
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8	-	15.12	15.49
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	14.80	14.85
หักออก การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม	(44.86)	(48.96)	(50.91)
หักออก การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,774.50	2,979.84	2,982.91
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน			
ประมาณอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	92.50	92.50	92.50
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,566.41	2,756.35	2,759.19

	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	กรณีที่ 1: ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 9 ประเภท คลังสินค้า ล้านบาท	กรณีที่ 2: ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 9 ทั้ง 2 ประเภท ล้านบาท
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,566.41	2,756.35	2,759.19
- เงินลงทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	2,566.41	2,756.35	2,759.19
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท) ¹	3,272.93	3,487.65	3,487.65
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.78	0.79	0.79
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.78	0.79	0.79

หมายเหตุ

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าเท่านั้น และกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่า ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วยทั้ง 2 กรณี โดยคิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2566 (15 วันทำการ) ที่ประมาณ 11.07 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.14

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 8 และเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าโดยไม่มีภาระกู้ยืมเงิน (“กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว”) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าโดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท¹¹ และเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

¹¹ ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 31.07 และภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่า กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 31.13 (ประมาณการโดยอ้างอิงจากงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) อีกทั้งในวันที่ 31 มกราคม 2566 กองทรัสต์ WHART ได้รับการ

ประเภทคลังสินค้า โดยไม่มีการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 8 (“กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียวในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า”)

หรือในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่า โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 3,740.00 ล้านบาท¹¹ และเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า โดยไม่มีการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 8 (“กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียวในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและพื้นที่เก็บของให้เช่า”)

ทั้งนี้ โดยใช้สมมติฐานอื่นเดียวกันกับที่ใช้จัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ คาดว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทุกกรณีข้างต้น จะไม่ด้อยไปกว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทั้งนี้ ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน และประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ราคาเสนอขายสุดท้าย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่ใช้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดเงิน ตลาดทุน และผลการสำรวจความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น

▪ ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA GROUP มีพื้นที่รวมกว่า 2.72 ล้านตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดีได้นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ ในกลุ่มอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และกลุ่มธุรกิจ E-Commerce เป็นต้น ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.wha.co.th จาก

จัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย TRIS อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ด้วยแนวโน้มคงที่ ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าตามกรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว จึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

การบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของ WHA และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ รวมถึงการเติบโตของ WHA GROUP ทำให้มีความมั่นใจได้ว่า WHA จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

4. การเพิ่มขึ้นของโอกาสในการลงทุนในอนาคต

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าเป็นทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของ WHA ดังนั้นการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จึงเพิ่มโอกาสให้กับกองทรัสต์ WHART ที่จะลงทุนในโครงการอื่น ๆ ของ WHA เพิ่มเติมได้อีก ซึ่งจะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีในการเพิ่มการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อีกในอนาคต

5. การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจาก 3,272,928,441 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 3,552,928,441 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย) บริษัทฯ คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย