

สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

- 1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการ กู้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว
- 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART : บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“Storage Asia”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่า ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า เป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 25.27 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART
- 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : Storage Asia มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของ และ/หรือ ผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า และ Storage Asia เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 25.27 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART
- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ WHART จะนำเงินที่ได้จากการกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าโดยการลงทุนในที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจาก Storage Asia โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์

WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า : โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

- 1) สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5154) จากบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา<sup>1</sup> มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>2</sup> จากบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่ารวมของอาคารประมาณ 816.07 ตารางเมตร จาก Storage Asia
- 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จาก Storage Asia (ถ้ามี)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าข้างต้น มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา

พื้นที่ทั้งหมดของอาคารประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร

<sup>1</sup> ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

<sup>2</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

พื้นที่เข้าร่วมของอาคารประเภทพื้นที่เก็บของให้ 816.07 ตารางเมตร  
เช่าในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน  
ประมาณ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในราคาไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจำนวนไม่เกิน 49,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) โดยรายละเอียดราคาประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายที่กองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1.6 **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า มีมูลค่ารวมไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) รายการการให้เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า (ตามรายการที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้) และรายการการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5) จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ

กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการ ตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ กองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ ถือหน่วยทรัสต์มาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมี หน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการ ขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการ ขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์

- 1.7 **มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า** : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจะไม่เกิน 49,600,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และ ภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอลจำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าโดยใช้วิธีพิจารณา จากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม เทียบกับราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับ จากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 1.8 **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทน การเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมิน ราคาอิสระจำนวน 2 ราย
- 1.9 **ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน** : ทำให้กองทรัสต์ WHART มีทรัพย์สินที่สามารถนำไปให้เช่าและหาประโยชน์ โดยการให้ Storage Asia เช่าและเช่าช่วง ตามรายละเอียดในรายการที่ 2 ของ

- เพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า
- เอกสารฉบับนี้ อันจะทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับค่าเช่ารายปีเป็นระยะเวลา 22 ปี 6 เดือน อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า : จากการกู้ยืมเงินไม่เกิน 53,000,000 บาท โดยรายละเอียด การกู้ยืมเงินเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
- 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 เกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก : บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุนใน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจาก Storage Asia กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่ากำหนดไว้ไม่เกิน 49,600,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจำนวนไม่เกิน 49,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน อันเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

- 1.13 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี  
ตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ
- 1.14 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกัน ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3
- 1.15 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3
- 1.16 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3
- 1.17 รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบของเอกสารฉบับนี้

## 2. การให้เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

- 2.1 **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเช่าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว
- 2.2 **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART** : Storage Asia ซึ่งจะเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้ เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 25.27 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART
- 2.3 **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์** : Storage Asia จะเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและผู้เช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้ และ Storage Asia เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 25.27 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART
- 2.4 **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : Storage Asia จะเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จากกองทรัสต์ WHART ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>3</sup>

<sup>3</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

- 2.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 : สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา<sup>4</sup> และสิทธิการเช่าในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอร์จยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่ารวมของอาคารประมาณ 816.07 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จากกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
- 2.6 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ต้องชำระ : รายการการให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 มีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท โดย Storage Asia จะเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอร์จยนต์เพื่อประกอบธุรกิจพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-storage) โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จากกองทรัสต์ WHART มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>5</sup> ในอัตรา 7,000,000 บาทต่อปี และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก 3 ปี ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ Storage Asia ต่อไป
- รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า (รายการที่ 1 ของเอกสารฉบับนี้) และรายการการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5) จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ

<sup>4</sup> ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

<sup>5</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567



จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 2.7 **เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่** : ค่าเช่าที่ Storage Asia ต้องชำระแก่กองทรัสต์ WHART ในการเช่าช่วงที่ดินและ **ต้องชำระ** เช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เกือบของ และจอร์จทาวน์ เพื่อประกอบธุรกิจพื้นที่ เกือบของให้เช่า (Self-storage) โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทพื้นที่เกือบของให้เช่า
- 2.8 **ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้** : ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับรายได้ค่าเช่าที่สม่ำเสมอ ซึ่งสัญญาเช่าเพื่อ **เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุน** จัดหาประโยชน์กำหนดระยะเวลาการเช่าระยะยาว สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน **เพิ่มเติมประเภทพื้นที่เกือบ** 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะ **ของให้เช่า** ลงทุนเพิ่มเติม<sup>6</sup>
- 2.9 **การขออนุมัติทำรายการ** : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ **การขออนุมัติทำรายการ** กองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ **การขออนุมัติทำรายการ** ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดย **การขออนุมัติทำรายการ** ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มา **การขออนุมัติทำรายการ** ประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ **การขออนุมัติทำรายการ** ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับ **การขออนุมัติทำรายการ** รวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

<sup>6</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

ของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2.10 **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก** :

บริษัท เห็นว่าการที่กองทรัสต์ WHART ให้ Storage Asia เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า เพื่อประกอบธุรกิจพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-storage) เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART เนื่องจาก Storage Asia มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ดังนั้น จึงคาดว่า Storage Asia จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะได้รับค่าเช่าจาก Storage Asia ในอัตรา 7,000,000 บาทต่อปี และจะมีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก 3 ปี โดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าทำกับ Storage Asia มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>7</sup> ซึ่งจะสามารถทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับกระแสรายได้ที่สม่ำเสมอจากการจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ Storage Asia ทั้งนี้ เจื่อนใจเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าทำกับ Storage Asia ต่อไป

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

2.11 **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ** :

ไม่มี

2.12 **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา** : โปรดยกจากรายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

<sup>7</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

- 2.13 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3  
ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก  
ณ วันกำหนดรายชื่อครั้ง  
ล่าสุด
- 2.14 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3
- 2.15 รายการประเมินสินทรัพย์โดย : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบของเอกสารฉบับนี้  
ย่อ

## สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) จำนวนทั้งสิ้น 1 โครงการ พื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่ารวมของอาคาร 816.07 ตารางเมตร บนที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนรวมประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ดิน ที่ลงทุน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ทั้งหมด ของอาคาร ประเภทพื้นที่ เก็บของให้เช่า (Self-Storage) (ตารางเมตร)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
			บริษัท เอเชียน เอ็นจิ เนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอลจำกัด
โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ตั้งอยู่ที่แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	0-1-24.70	1,831.00	49,600,000	49,600,000
<b>รวม</b>	<b>0-1-24.70</b>	<b>1,831.00</b>	<b>49,600,000</b>	<b>49,600,000</b>

**หมายเหตุ**

- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567) ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)
- ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัดตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2566 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567) ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)