

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
และรายการที่เกี่ยวข้องกันกรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง
อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ของ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย

JC JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

10 พฤษภาคม 2566

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	23
ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	55
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	55
1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ	62
1.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9	69
1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	147
1.1.4 แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ	149
1.1.5 ข้อมูลทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	150
1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ	158
1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ	158
1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ	160
1.2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก	176
1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	199
1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	199
1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	216
ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	222
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พีริเมียม โกรท	235
เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเทพารักษ์ กม.21	262
เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1	267
เอกสารแนบ 4 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3	271
เอกสารแนบ 5 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการไอ สโตร์	276

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ	ชื่อเต็ม
WHART หรือ กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
WHA หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
WHA VH	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
WHA Daiwa	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
Storage Asia	บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน)
กลุ่ม WHA	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ร่วมลงทุน
บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน)
WHAREM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
KAsset หรือ ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
AEV	บริษัท เอเชีย เออีซีเนี่ยริง แวลูเอชัน จำกัด
GFA	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศ สร.26/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)
ข้อบังคับ บจ/ร 29-00	ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00)
ข้อบังคับ บจ/ป 22-01	ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01)
การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินรายการที่ 1 หรือ รายการที่ 1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) และ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)
ทรัพย์สินรายการที่ 2 หรือ รายการที่ 2	โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ	ชื่อเต็ม
โครงการเทพารักษ์ กม.21	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)
โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)
โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)
โครงการไอ สโตร์	โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

10 พฤษภาคม 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดบับลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ในวันที่ 16 มิถุนายน 2566 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ดังนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

ตามที่ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 3,272,928,441 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท รวม 29,535,233,544.43 บาท และได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 39 โครงการ ได้แก่

- 1) โครงการดบับลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.
- 2) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18
- 3) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1
- 4) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4
- 5) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61
- 6) โครงการดบับลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี
- 7) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5
- 8) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง
- 9) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19
- 10) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1
- 11) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา
- 12) โครงการดบับลิวเอชเอ แฟคทอรี ระยอง
- 13) โครงการคาโอ อมตะ ดี.ซี.
- 14) โครงการดบับลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี
- 15) โครงการดบับลิวเอชเอ ดุสิต
- 16) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดบับลิวเอชเอ อินทนนท์
- 17) โครงการศรีเพชร ดี.ซี.
- 18) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 19) โครงการดัดแปลงเรือ ดีเอสซีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี
- 20) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35
- 21) โครงการดีเอสซีที สระบุรี
- 22) โครงการดัดแปลงเรือ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจกต์ 1 และ โปรเจกต์ 2
- 23) โครงการดัดแปลงเรือ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร A,B)
- 24) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจกต์ 2
- 25) โครงการดัดแปลงเรือ โรคคลัง แพคทอรี่
- 26) โครงการดัดแปลงเรือ ดีทีเอส แคร็คเชิลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีเอสเอ็มเอส
- 27) โครงการดัดแปลงเรือ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร C,E,H)
- 28) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)
- 29) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร A)
- 30) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจกต์ 2
- 31) โครงการดัดแปลงเรือ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร D,I,F,G)
- 32) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร A)
- 33) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 62
- 34) โครงการดัดแปลงเรือ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค
- 35) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร B,C,D)
- 36) โครงการดัดแปลงเรือ ชิกโนด แพคทอรี่
- 37) โครงการดัดแปลงเรือ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)
- 38) โครงการดัดแปลงเรือ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 2 (อาคาร J,K,L,M,N)
- 39) โครงการดัดแปลงเรือ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจกต์ 3 และโปรเจกต์ 4

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทค้ำประกันสินทรัพย์ โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 8 และ/หรือ กู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทค้ำประกันสินทรัพย์ เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทค้ำประกันสินทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทค้ำประกันสินทรัพย์ในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทค้ำประกันสินทรัพย์”) ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAHV”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) **โครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ตั้งอยู่ที่ตำบล บางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ**

- 1.1 สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่า ช่วงโดยประมาณ 83 ไร่ 1 งาน 34.26 ตารางวา¹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม² จาก WHAVH
- 1.2 สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร B³, E⁴, F⁵, G และ H) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม ประมาณ 90,846.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) รวมประมาณ 33,477.00 ตารางเมตร และ สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶ จาก WHAVH
- 1.3 กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการ ใช้ ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จาก WHAVH

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ภายใต้เงื่อนไขว่าในกรณีที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้ง ให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือ บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH) เฉพาะส่วนที่ดินที่ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้า แก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน
- (2) บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลง ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวาร ของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้ง บ้ายชื้อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ ดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH ต่อไป

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

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

⁴ อาคาร E ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁵ อาคาร F ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

- (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 WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป
 - (4) ในกรณีที่พื้นที่อาคารคลังสินค้า 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 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA และ WHAVH รับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น หรืออัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร E,F)”) เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ 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 พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 4) สัญญาตกลงกระทำกับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)
- (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบับ โปรเจค 1(อาคาร B1,B2,B3,B4) ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

- 2.1 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 248729¹ และ 248730) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 28 ไร่ 2 งาน 64.60 ตารางวา² จาก WHA Daiwa
- 2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร B1,B2,B3,B4) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,310.00 ตารางเมตร จาก WHA Daiwa
- 2.3 กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จาก WHA Daiwa

หมายเหตุ:

- (1) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง 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 สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป
- (2) ในกรณีที่พื้นที่อาคารคลังสินค้า 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 จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาตั้งนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
 - 2) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
 - 3) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ กับ WHA Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)

¹ ที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้ที่ดินมรดกทรัพย์ และที่ดินสามทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอก ผู้ที่รับโอนที่ดินสามทรัพย์นั้นต่อไป ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA Daiwa ดำเนินการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าว ก่อนกองทรัสต์ WHART เข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 248729

² ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการวัดขอบเขตที่ดิน

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

3.1 สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 7 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 45.55 ตารางวา¹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม² จาก WHA โดยแบ่งเป็น

- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563
- สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636

3.2 สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดัดแปลงเอสเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร E, F³ และ G⁴) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 27,427.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) รวมประมาณ 2,989.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHA

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

หมายเหตุ:

(1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดัดแปลงเอสเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัท พัทธกานดา จำกัด และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์⁶ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างบริษัท พัทธกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ 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 ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่าผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึก

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

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

⁴ อาคาร G ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁵ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

⁶ คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก

ข้อตกลงเกี่ยวกับการเข้าช่วงที่ดินดังกล่าว สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากบริษัท พัทธกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเข้าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ บริษัท พัทธกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่าจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นเหตุผิมนัดหรือมีการผิดสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทธกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด โดยหาก WHA กระทำการอันเป็นการผิมนัดผิดสัญญาในสัญญาเช่าหลักกับบริษัท 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 ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่า บริษัท พัทธกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเข้าช่วงที่ดินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

- (2) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
- (3) ในกรณีที่พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน แต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) ดังกล่าว ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
- (4) ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) ยังไม่มีผู้เช่า ในกรณีนี้ หากพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร G) ยังคงไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้น หรืออัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (“สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร G)”) เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา (อาคาร G) ตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงการเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
- (5) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท พัทธกานดา จำกัด ในโฉนดที่ดินเลขที่ 33562 และ 33563 และมีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท ปทุมผล จำกัด ในโฉนดที่ดินเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท พัทธกานดา จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)
- 6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท ปทุมผล จำกัด (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)
- 7) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์¹ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการดังกล่าว)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าตาม (1) ถึง (3) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ดินทั้งหมดที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าประมาณ 143 ไร่ 1 งาน 44.44 ตารางวา
- พื้นที่เช่าอาคารประเภทคลังสินค้าทั้งหมดในส่วนของที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 142,583.00 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารประเภทคลังสินค้าทั้งหมดในส่วนของที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 36,466.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในราคาไม่เกิน 3,566,486,000 บาท (ชำระในวันที่ยกทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าจำนวนไม่เกิน 3,566,486,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ด้วย เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ WHA ต่อไป

¹ คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อตกลงร่วมกันเกี่ยวกับการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ และข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART

2. จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

เงินที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า

ทั้งนี้ เงินที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าอาจประกอบด้วย (1) หรือ (2) อย่างใดอย่างหนึ่ง และ (3) หรือทั้ง (1) (2) และ (3) รวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้านั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยรายละเอียดของเงินที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าสรุปได้ดังนี้

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 8 จำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ทั้งนี้ เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 280,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,272,928,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,552,928,441 หน่วย
- (2) การกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 3,687,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยเงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน (ถ้ามี) เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป
- (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า จำนวนประมาณ 35,000,000 บาท

3. วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย (WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA) ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 4 ต่อไป

4. วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 2 และหัวข้อที่ 3 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะแบ่งออกเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

- หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอหัวข้อที่ 4.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 พิจารณา โดยจะไม่มีกรนำเสนอหัวข้อที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาอีกต่อไป
- อย่างไรก็ตาม หากการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอหัวข้อที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 พิจารณา แต่จะนำเสนอหัวข้อที่ 4.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาต่อไป

โดยรายละเอียดข้อ 4.1 และข้อ 4.2 มีดังนี้

4.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลั่งสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างใดก็ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

สัญญาผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัท จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทุนทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตาม กฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติอิสราเอล สัญชาติอเมริกัน สัญชาติเบลเยียม สัญชาติแอฟริกาใต้ (อ้างอิงจากรายชื่อสัญญาของผู้ ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566) ทั้งนี้ บริษัท ขอสงวนสิทธิ ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนด รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัท จะจัดสรร หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่ เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อ หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็น จำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทุนทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงานก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัท ขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่ แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

4.2 **แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8** เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขาย หน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ก็ได้

สัญชาติผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่บริษัท จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้องค์กรทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น คือ สัญชาติแคนาดา สัญชาติอินเดีย สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติจีน สัญชาติฮ่องกง สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติไต้หวัน สัญชาติอังกฤษ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิสเซอร์แลนด์ สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติอิสราเอล สัญชาติอเมริกัน สัญชาติเบลเยียม สัญชาติแอฟริกาใต้ (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566) ทั้งนี้ บริษัท ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัท จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ บริษัท ขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่องค์กรทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ขององค์กรทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดขององค์กรทรัสต์ WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 2 **ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า**

ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่ได้กล่าวถึงในเรื่องที่ 1 นั้น เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า โดยการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า ซึ่งจะเป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยเมื่อพิจารณาขนาดรายการในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าตามเรื่องที่ 1 รวมกับขนาดรายการในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่านี้ บริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-storage) ในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า”) ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สโตเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“Storage Asia”) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สโตเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ตั้งอยู่ที่ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

- 1.1 สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม จากบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- 1.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สโตเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่ารวมของอาคารประมาณ 816.07 ตารางเมตร จาก Storage Asia
- 1.3 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการ ไอ สโตร์ เซลฟ์ สโตเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จาก Storage Asia (ถ้ามี)

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สโตเรจ สาขาสุขุมวิท 71 โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก Storage Asia ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ภายใต้เงื่อนไขว่า Storage Asia และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ได้แก้ไขสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เพื่อรองรับการลงทุนของกองทรัสต์ WHART โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHART จะต้องชำระในลักษณะของการชำระค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอน โดยไม่ได้อ้างอิงจากส่วนแบ่งรายได้
- (2) ภายหลังจากกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สโตเรจ สาขาสุขุมวิท 71 แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินออกให้เช่าช่วงและนำอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ออกให้เช่าแก่ Storage Asia

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท

- (3) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการไอ สโตร์ เซลท์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเช่าทำสัญญา ดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน กับ Storage Asia (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน))
 - 2) สัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง กับ Storage Asia (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง)
 - 3) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน กับ Storage Asia (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าตาม 1. มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ดินทั้งหมดที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา
- พื้นที่ทั้งหมดของอาคารประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในส่วนของกองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 1,831.00 ตารางเมตร
- พื้นที่เข้าร่วมของอาคารประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในส่วนของกองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ 816.07 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพเรซอล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในราคาไม่เกิน 49,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจำนวนไม่เกิน 49,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

2. การกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า

เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าในครั้งนี้ จะมาจากการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 53,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยเงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน (ถ้ามี) เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

เรื่องที่ 3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามเรื่องที่ 1 และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าตามเรื่องที่ 2 บริษัทฯ จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนั้น จะไม่มีการเสนอเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอีก

เรื่องที่ 4 การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA

ตามที่กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA (“สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน”) ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHA และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังนี้

“3.1 ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของและได้ทำการพัฒนา

- (1) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “เหมราช”)
- (2) อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราช (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม”)
 - (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ได้ติดกับพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมของเหมราช
 - (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราช มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 25581 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- (3) พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ (1) หรือ (2) ดังกล่าว
 - ((1) (2) (3) ข้างต้น รวมเรียกว่า “โครงการ”) และเป็นโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) ของมูลค่าโครงการ และผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทั้งโครงการให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งรายเดียว ผู้ให้สัญญาจะต้องหรือดำเนินการให้บริษัทย่อยของผู้ให้

สัญญา (แล้วแต่กรณี) ทำหนังสือแจ้งคำเสนอของตนไปยังผู้รับสัญญาในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยหนังสือแจ้งคำเสนอต้องระบุอย่างน้อยข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินโครงการดังกล่าว รายละเอียดของสิทธิประโยชน์ และราคาซื้อขายหรือราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ข้อเสนอ”) เพื่อให้ผู้รับสัญญาพิจารณารับข้อเสนอก่อน

เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ ให้คำต่างๆ ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายดังนี้

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่มีในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมีได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างสำเร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะเช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่ตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม

“บริษัทย่อย” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

“นิคมอุตสาหกรรม” หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“เขตประกอบการอุตสาหกรรม” หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา ให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สวนอุตสาหกรรม” หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบการอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ การให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ตามสัญญานี้ของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา จะไม่ใช้บังคับในกรณีที่การดังกล่าวจะทำให้ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือทำให้ผู้ให้สัญญาตกเป็นผู้ผิดนัดซึ่งผู้ให้สัญญาได้ทำไว้กับบุคคลใดๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าหุ้นส่วน หรือผู้ร่วมลงทุนของผู้ให้สัญญาหรือบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญา เช่น การให้สิทธิซื้อก่อนแก่ผู้เช่า (Option to Buy) ตามสัญญาเช่า หรือการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ตามสัญญาร่วมลงทุน (Joint Venture Agreement) หรือสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) เป็นต้น หรือ ในกรณีที่บริษัทย่อย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทย่อยของบริษัทมหาชนดังกล่าว”

สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนได้ครบกำหนดระยะเวลาไปแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 อันทำให้ กองทรัสต์ WHART ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA ในกรณีเช่นว่านี้ หากกองทรัสต์ WHART จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA จะขึ้นอยู่กับ WHA จากที่กล่าวมานี้ เพื่อประโยชน์และโอกาสสูงสุดแก่กองทรัสต์ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงเห็นควรให้กองทรัสต์ WHART เข้าเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน อีก 7 ปี โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนเช่นเดิม และเนื่องจาก WHA ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 WHA จึงมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าว จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จึงเห็นสมควรที่จะนำเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้พิจารณา

ตามรายการที่ได้กล่าวมาข้างต้นเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีการศึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก WHART WHAREM และ WHA ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสภาวะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบรายงานการเพิ่มทุนของ WHART และสารสนเทศการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565 (แบบ 56-REIT) ของ WHART
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565 (แบบ 56-1 One Report) ของ WHA
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1-7 และสำหรับการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี่แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- งบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ WHART และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 (วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของ WHART ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต
- สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHART WHAREM และ WHA มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และ ความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อ ผลประกอบการและสถานะทางการเงินของ WHART WHAREM และ WHA
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของ WHART WHAREM และ WHA ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ WHART รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM และ WHA ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะเวลาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น โดยหลักเกณฑ์ในการลงทุนของ WHART คือ มุ่งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ ซึ่ง WHART จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม เช่น การให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในปัจจุบัน WHART ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าต่างๆ ดังนี้

สรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนครั้งแรก			
1	โครงการดับบลิว เอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 35 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 35,092.97 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
2	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 18	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 74-2-67.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 8 มีนาคม 2584 กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 72,179.48 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 23,976.30 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
3	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 1	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 65-0-21.9 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 60,306.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,641.04 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1			
4	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 81-0-15.9 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 80,745.55 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 68,384.20 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
5	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 69-0-16.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 30 เมษายน 2585 	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	สตีกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 61,434.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 26,472.05 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	
6	โครงการดับบลิวเอชเอ ยิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอเมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่รวม 34-3-12.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 32,986.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2			
7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 66-2-85.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 31 มีนาคม 2586 กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 63,248.25 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 50,143.60 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,378.90 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ลาดกระบัง	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด เนื้อที่รวม 99-1-51.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 59,986.30 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
ทรัพย์สินที่ WHART รับโอนจาก WHAPF และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (ภายหลังการแปลงสภาพ)			
9	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 19	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิในการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน รวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 71-0-5.5 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2584 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า สำนักงาน อาคารโรงงาน พื้นที่เช่ารวมประมาณ 68,901.95 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,597.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
10	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชล	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 50-1-47.4 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	हारपिजिटर गम.3 प्रोजेक्ट 1	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคาร ประมาณ 47,221.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ประมาณ 37,303.80 ตร.ม. พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	
11	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ 12-2-50.5 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน และสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 8,045.64 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคา3,971.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
12	โครงการดับบลิว เอชเอ แพคทอรี ระยอง	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 25-3-32.4 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 15,568.79 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
13	โครงการคาโอ อมตะ ดี.ซี.	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 6 โฉนด เนื้อที่รวม 46-3-81.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 42,310.44 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
14	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 39-0-18.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 38,577.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
15	โครงการดับบลิว เอชเอ ดุสิต	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่รวม 27-1-53.4 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 20,285.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
16	โครงการดีเคเอส เอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอช เอ อินทนนท์	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในที่ดินที่ รวม 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 83-0-81.0 ไร่ สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 8 ธันวาคม 2578 วันที่ 9 มกราคม 2579 วันที่ 23 มกราคม และวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2582 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,022.44 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลศิระชะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
17	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด เนื้อที่รวม 47-0-66.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 52,706.84 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในระบบปรับอากาศของโครงการ Healthcare กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางโหลง อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
18	โครงการดีเคเอส เอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่รวม 30- 2-53.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 36,000.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอ บางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัด พระนครศรีอยุธยา
19	โครงการดัมบลิว เอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่รวม 48-0-26.5 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้า พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 55,372.40 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินภายในโครงการ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมดัมบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ และตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3			
20	โครงการดัมบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 17-1-50.0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,084.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 9,100.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,858.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
21	โครงการดีเอสจีที สระบุรี	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,620.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 8,964.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	เขตอุตสาหกรรมดัมบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
22	โครงการดับบลิว เอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และ 2	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 96-1-44.0 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 86,223.61 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบ่อตาโล่และตำบล ลำตาเสา อำเภอมัญจาคีรี จังหวัดขอนแก่น
23	โครงการดับบลิว เอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปร เจค 2 (อาคาร A,B)	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 1 โฉนด และสิทธิการแบ่งเช่าช่วง ในที่ดินรวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 43-2-54.5 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าช่วง ประมาณ 25 ปี สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน พื้นที่เช่า อาคารรวมประมาณ 39,607.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา ประมาณ 26,112.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 25 ปี กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4			
24	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิส ติกส์ เซ็นเตอร์ ชล หารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 75-2-8.8 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานใน โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,049.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 61,482.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
25	โครงการดับบลิว เอชเอ ไรศคคลัง แพคทอรี่	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 12 -1-97.8 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานใน โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 9,977.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลเขาคันทรง อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี
26	โครงการดับบลิว เอชเอ ดีทีเอส แดร์ริคเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีดี เท็มส์	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 6-0-77.4 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานใน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 5,431.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ ชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
27	โครงการดับบลิว เอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปร	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 5 โฉนด และสิทธิการเช่า ที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่เช่าและเช่าช่วงรวมประมาณ 56 -2-47.4 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงประมาณ 24 ปี สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และ สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ 	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
	เจด 2 (อาคาร C,E,H)	<p>สำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 50,628.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 24 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	
28	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ซลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 21-0-64.8 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 10 เดือน 28 วัน พร้อมค้ำมัดของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 16,152.44 ตร.ม. พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 10,000.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,983.29 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ปี 10 เดือน 28 วัน พร้อมค้ำมัดของ WHA ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5			
29	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉับัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่โดยประมาณ 21-1-70.5 ไร่ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,599.00 ตร.ม. และลานจอดรถรวมประมาณ 3,055.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
30	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉับัง โปรเจค 2	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 50 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงประมาณ 27 ปี 5 เดือน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 44,783.00 ตร.ม. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
31	โครงการดับบลิว เอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดินรวม 6 โฉนด สิทธิการเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด และสิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด เนื้อที่เช่าและเช่าช่วงรวมประมาณ 44-0-91.8 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงประมาณ 23 ปี สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,407.00 ตร.ม. กำหนดระยะเวลาเช่าประมาณ 23 ปี กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ของโครงการ 	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6			
32	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิทธิการแบ่งเช่าช่วงในที่ดิน 9 โฉนด รวมเนื้อที่ดินเช่าช่วงและแบ่งเช่าช่วงประมาณ 31-1-37.0 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน ▪ สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และ สำนักงานโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,040.00 ตาราง และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 29 ปี 5 เดือน ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ
33	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วัง น้อย 62	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 2 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 26-3-18.0 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2590 หรือประมาณ 26 ปี ▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการวังน้อย 62 จำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,150.00 ตร.ม. และขนาดพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 23,205.00 ตร.ม. ▪ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอลำลูกกา จังหวัด พระนครศรีอยุธยา
34	โครงการดับบลิว เอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 137-2-91.4 ไร่ กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันของ WHAVH ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ▪ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ E-Commerce Park จำนวน 2 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 130,139.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันของ WHAVH ที่ให้สิทธิ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ▪ กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7			
35	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 (อาคาร B, C, D)	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 13 ไร่ โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 33-0-65.95 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 28 ปี 5 เดือน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 34,003.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 28 ปี 5 เดือน กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ
36	โครงการดับบลิว เอชเอ ชิกโนด แพคทอรี	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 ไร่ โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 13-1-62.8 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี พร้อมค้ำมัดของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 8,151.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี พร้อมค้ำมัดของ WHA ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	ตำบลเขาคันทรง อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี
37	โครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ถนนเทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร I, J)	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 1 ไร่ โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 28-3-29.4 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 28 ปี 5 เดือน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการ จำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 30,311.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 28 ปี 5 เดือน กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ

ชื่อทรัพย์สิน		ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง
38	โครงการดับบลิว เอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา- ตราด กม.23 โปร เจค 2 (อาคาร J, K, L, M, N)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิทธิการช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดิน 4 โฉนด โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 20-2-86.5 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 21 ปี ▪ สิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 5 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 19,796.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 2 มกราคม 2587 หรือประมาณ 21 ปี ▪ กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	ตำบลบางเสาธง อำเภอ บางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ
39	โครงการดับบลิว เอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และ 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 68-2-42.6 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันของ Central WHA Alliance ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ▪ สิทธิการเช่าในอาคารศูนย์กระจายสินค้า คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการวังน้อย 63 จำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 67,704.00 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี พร้อมค้ำประกันของ Central WHA Alliance ที่ให้สิทธิของทรัสต์ WHART ต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี ▪ กรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวัง น้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

อย่างไรก็ดี เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ให้ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบันดังที่ปรากฏในตารางข้างต้นตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อขออนุมัติเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

1) **ทรัพย์สินรายการที่ 1**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า (“ทรัพย์สินรายการที่ 1” หรือ “รายการที่ 1”) ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (“โครงการเทพารักษ์ กม.21”) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) (“โครงการแพลมฉบัง โปรเจค 1”) และ (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F, G) (“โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3”)

▪ **การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 เป็นทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) จำนวน 3 รายการ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งคาดว่าจะลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 รวมเป็นจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ

สรุปทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1¹ (การเพิ่มทุนครั้งที่ 8)

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
1 โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร B,E,F,G,H)	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินหนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 83 ไร่ 1 งาน 34.26 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHAVH สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร B², E³, F⁴, G⁵ และ H) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 90,846.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) รวมประมาณ 33,477 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผง 	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ WHAVH เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
	<p>ผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHAVH</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จาก WHAVH 		
2	<p>โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 248729⁶ และ 248730) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 28 ไร่ 2 งาน 64.60 ตารางวา จาก WHA Daiwa ▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร B1,B2,B3,B4) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,310 ตร.ม. จาก WHA Daiwa ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จาก WHA Daiwa 	ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	WHA Daiwa (WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00)
3	<p>โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน 7 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 45.55 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHA โดยแบ่งเป็น ▪ สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563 	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	บริษัท พัชรกานดา จำกัด / ผู้รับมรดก (คุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ เสี่ยชีวิต) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ WHA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดิน โฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 ▪ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร E, F⁽⁷⁾ และ G⁽⁸⁾) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 27,427.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 2,989 ตร.ม. และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHA ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จาก WHA 		สิ่งปลูกสร้าง

หมายเหตุ: 1/ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทรัพย์สินข้างต้นแสดงในหัวข้อ 1.1.5.1 ข้อมูลสินทรัพย์ ของรายงานฉบับนี้

- /2 อาคาร B ของโครงการเทพารักษ์ กม.21 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)
- /3 อาคาร E ของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)
- /4 อาคาร F ของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)
- /5 อาคาร G ของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)
- /6 ที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้ที่ดินภารยทรัพย์ และที่ดินสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของเดียวกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินสามยทรัพย์นั้นต่อไป โดยกองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA Daiwa ดำเนินการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าว ก่อนกองทรัสต์ WHART เข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 248729

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- /7 อาคาร F ของโครงการบางนา-ตราด กม.23 ไปรเจค 3 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)
- /8 อาคาร G ของโครงการบางนา-ตราด กม.23 ไปรเจค 3 ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

WHART จะแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 โดย WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ซึ่งจะประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8 ของ WHART

รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการทำธุรกรรมกับกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566) และได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร. 26/2555 และ ข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจง การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ บริษัท สตอเวจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“Storage Asia”) ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 13.86 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ภายใต้งบประมาณดังต่อไปนี้

1. WHA, WHAVH และ WHA Daiwa ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้ำ หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนประเภทคลังสินค้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

■ **การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

เงินทุนที่ WHART จะใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ส่วนหนึ่งจะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 8 จำนวนไม่เกิน 280.00 ล้านหน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรณี WHAREM มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“กลุ่ม WHA”) โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้ว จะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 หรือประมาณไม่เกิน 575.40 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังกล่าวจะไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เกินกว่าร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เช่นกัน ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บซอง และจอตรอยนตีในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

■ **การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในกรณีที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

สำหรับแหล่งเงินทุนในส่วนของการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 WHAREM อาจพิจารณากู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยเป็นวงเงินกู้ไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา การเจรจาเข้าลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ สำหรับกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ อัตราดอกเบี้ยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

โดย WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ อย่างไรก็ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

2) ทรัสต์สินรายการที่ 2

ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า (“ทรัสต์สินรายการที่ 2” หรือ “รายการที่ 2”) ได้แก่ โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

- การเข้าลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าพื้นที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เกือบของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia การเข้าลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 เป็นทรัสต์สินของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“Storage Asia”) มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 49.60 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนทรัสต์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ทั้งนี้เมื่อรวมมูลค่าลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 และรายการที่ 2 จะมีมูลค่าไม่เกิน 3,616.09 ล้านบาท)

สรุปทรัสต์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2¹ (การเพิ่มทุนครั้งที่ 8)

ชื่อทรัสต์สิน	ลักษณะทรัสต์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัสต์สิน
โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขา สุขุมวิท 71	<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าในที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5154) จากบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยมีเนื้อที่เช่า ประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมจาก บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เกือบของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคาร 	แขวงพระโขนง เหนือ เขตวัฒนา จังหวัด กรุงเทพมหานคร	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ที่ดิน และ บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
	<p>ทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตร.ม. และขนาดพื้นที่เช่ารวมของอาคารประมาณ 816.07 ตร.ม. จาก Storage Asia</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการไฮ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จาก Storage Asia (ถ้ามี) 		สิ่งปลูกสร้าง

หมายเหตุ: /1 รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทรัพย์สินข้างต้นแสดงในหัวข้อ 1.1.5.2 ข้อมูลสินทรัพย์ ของรายงานฉบับนี้

ภายหลังจากที่ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการไฮ สโตร์ แล้วเสร็จ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไฮ สโตร์ แก่ Storage Asia มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท

รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไฮ สโตร์ แก่ Storage Asia เป็นของบริษัทที่ WHAVH ร่วมทุน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นใน Storage Asia คิดเป็นร้อยละ 25.27 โดย WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่ง WHA เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ตามที่กล่าวในหัวข้อ 1.1.1.1 ของรายงานฉบับนี้ อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566) และได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไฮ สโตร์ แก่ Storage Asia จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร. 26/2555 และ ข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.67 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 13.86 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. Storage Asia ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ Storage Asia ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจําของสิ่งปลูกสร้างที่ติดจํานองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเช่าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างคําง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเช่าลงทุนประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าด้วย และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ดำเนินการกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

■ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในกรณีที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2

สำหรับแหล่งเงินทุนเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 WHAREM อาจพิจารณากู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยเป็นวงเงินกู้ไม่เกิน 53.00 ล้านบาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงินอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา การเจรจาเช่าลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ สำหรับกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อัตราดอกเบี้ยคาดว่าจะไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

โดย WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาที่ก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ อย่างไรก็ตาม หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

3) เรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม

การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA
ตามที่ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA (“สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน”) ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHA และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ WHART ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนได้ครบกำหนดระยะเวลาไปแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 อันทำให้ WHART ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA ในกรณีเช่นว่านี้ หาก WHART จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA จะขึ้นอยู่กับ WHA ดังนั้น WHART จึงเข้าเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน อีก 7 ปี โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนเช่นเดิม

อย่างไรก็ตามการคำนวณขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิดจากสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากการทำความตกลงเพื่อให้ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวมิใช่รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมตลอดจนไม่ได้มีการกำหนดช่วงเวลาการลงทุน แต่เป็นเพียงการทำความตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA

ทั้งนี้ การทำความตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวเข้าลักษณะรายการเกี่ยวข้องกัน ซึ่งในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องพิจารณาขนาดรายการว่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือไม่ แม้ขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิดจากสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนไม่อาจกำหนดได้ตามที่ชี้แจงข้างต้น แต่การทำความตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงควรได้รับทราบและยินยอมในประเด็นดังกล่าวด้วย ซึ่ง WHAREM เห็นว่าการเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การทำความตกลงเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

ตามที่ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

1) ทรัพย์สินรายการที่ 1

▪ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 62.39 โดยคำนวณจากกรณีที่ไม่มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม และรวมร่างสัญญาเช่าที่อยู่ระหว่างการเจรจาหรือลงนาม ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 37.61 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับ 1) พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (ถ้ามี) สำหรับโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2.57 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน โดยคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและมีผู้เช่าแล้ว/อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่า ไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566) ซึ่งเป็นไปตามลักษณะของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป (General Warehouse) ที่สามารถรองรับความต้องการของ

ตลาดได้อย่างทันทั่วทั้งที่ และมีสภาพคล่องในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า นอกจากนี้ผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์ และผู้ประกอบการธุรกิจพาณิชย์กรรมประเภทอาหารสัตว์ เป็นต้น ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ดังนั้น WHART จึงมีโอกาสดำเนินการได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต และยังเป็นโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 อยู่ที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วย
3. ช่วยให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัพย์สิน WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัพย์สินของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัพย์สินของ WHART ในอนาคต
4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินรายการที่ 1 เป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และสามารถสร้างรายได้ให้แก่ WHART ได้ทันที โดยมีความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8
5. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ที่ไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม. 21 รวมเป็นจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 3,553.54 - 3,798.37 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1.1 ของรายงานฉบับนี้)
6. เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 ช่วยรักษามูลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขข้อกีดกันของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 ทั้งหมดไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 17,247.13 ล้านบาท (อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 31.09) ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้นี้ หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมด ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 280.00 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มจะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 3.94 ขณะที่ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 7.88 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าและไม่สามารถบรรลุการลงนามในสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการร่างสัญญา รวมถึงผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิม โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของ (1) โครงการเทพารักษ์ กม.21 และ (2) โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง
5. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมทั้งการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคา

อิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้วย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. WHA, WHAVH และ WHA Daiwa ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนประเภทคลังสินค้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

■ **การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ได้ต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต รวมถึง WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมาย

- ที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของ WHART มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 1 เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
 3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 มาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 เป็นอย่างดี
 4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนรายการที่ 1 ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เงื่อนไข และ/หรือข้อกำหนดดังกล่าวเหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-8

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้**

■ **การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้ง เนื่องจาก WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ดังนั้นจึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนภายนอก และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น ในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่รายหนึ่งของ WHART และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคา และ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อดีที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ตลอดจนเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่บุคคลวงในจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering)

■ **การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในกรณีที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.68 - 6.72 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3.1 (4) ของรายงานฉบับนี้
2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความสุจริตระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 300.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อสงสัย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**ควรอนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

2) ทรัพย์สินรายการที่ 2

■ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เกือบของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ในทรัพย์สินของ Storage Asia มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากในการจัดหาผลประโยชน์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าเหมาระยะเวลา ซึ่งมีระยะเวลาสอดคล้องกับระยะเวลาของสิทธิการเช่าระหว่าง WHART กับ แอสตีริ รวมเป็นระยะเวลาประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุน และสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2589 โดยมีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 100.00 ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ดังนั้นอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ยของรายการที่ 1 และรายการที่ 2 รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 62.60 โดยคำนวณจากกรณีที่ไม่ มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม และรวมร่างสัญญาเช่าที่อยู่ระหว่างการเจรจาหรือลงนาม ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 37.40 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับ 1) พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (ถ้ามี) สำหรับโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วง ระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับ พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อยู่สัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วง ระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับ จากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่อง ไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2.75 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้า ลงทุน โดยคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เพิ่มเติมและมีผู้เช่าแล้ว/อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่า

อีกทั้งโครงการไอ สโตร์ยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ กล่าวคือ โครงการไอ สโตร์ ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เก็บของขนาดเล็ก เช่น ห้องเก็บของ หรือตู้เก็บของ ในการเก็บทรัพย์สินหรือสิ่งของส่วนตัว โดยผู้ใช้บริการเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและเข้า-ออกห้องเก็บของด้วยตนเองได้ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค ได้แก่ 1) ผู้ที่พักอาศัยหรือผู้ที่ทำงานในเมืองที่มี ข้อจำกัดด้านพื้นที่และมีต้นทุนที่อยู่อาศัยที่สูง 2) ผู้ประกอบการที่มีความต้องการใช้พื้นที่เก็บของ อุปกรณ์ สำนักงาน และสินค้ารอขายที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของธุรกิจ E-Commerce 3) นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาพำนักหรือติดต่อธุรกิจในประเทศไทยและมีความต้องการ

- พื้นที่เก็บของหรือทรัพย์สินชั่วคราว 4) การย้ายถิ่นฐานมาอยู่อาศัยในตัวเมือง และ 5) การปรับปรุงที่อยู่อาศัย 6) คอนโดมีพื้นที่ขายต่อห้องลดลงเมื่อเทียบกับอดีต (ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจและธุรกิจคลังสินค้าให้เข้า ปรากฏในข้อ 7 ของเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้าน คอนโดมีเนียม และพาณิชย์กรรม ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินดังกล่าว ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน จะส่งผลให้ WHART มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)
2. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และรายการที่ 2 อยู่ที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้การลงทุนเพิ่มเติม โดยมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วย
 3. การการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะช่วยให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
 4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินรายการที่ 2 เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถสร้างรายได้ให้แก่ WHART ได้ทันที รวมถึงโครงการไอ สโตร์ ที่ปัจจุบันมีแนวโน้มเป็นที่ต้องการของลูกค้าผู้ใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นวัตถุประสงค์ในการเก็บของส่วนตัว หรือเป็นการใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจของผู้ประกอบการเพื่อพักและกระจายสินค้า อีกทั้งการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ช่วยเปิดโอกาสในการการลงทุนทรัพย์สินใหม่ในอนาคตและช่วยกระจายการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลาย
 5. ราคาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ที่ไม่เกิน 49.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 61.20 - 63.08 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1.2 ของรายงานฉบับนี้) (ทั้งนี้เมื่อรวมมูลค่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 และรายการที่ 2 จะมีมูลค่าไม่เกิน 3,616.09 ล้านบาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 3,614.73 - 3,861.44 ล้านบาท)
 6. เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุนในทรัพย์สินของ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน รายการที่ 2 ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ดังนั้นกรณีที่ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 และรายการที่ 2 WHART จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ทั้งหมดไม่เกิน 3,740.00 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 53.00 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2) ส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 17,300.13 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเป็นประมาณร้อยละ 31.16 อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุนที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงจากการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ เช่น ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม WHART ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าระหว่าง WHART และ Storage Asia กล่าวคือ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลือทั้งหมดจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ นอกจากนี้ WHA ยังสามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปปล่อยเช่าต่อให้แก่ผู้เช่ารายใหม่หรือ สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องแทนผู้เช่ารายเดิมได้ โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุนตามเป้าหมายที่วางไว้
3. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบ

จากทรัพย์สินที่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้วย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. Storage Asia ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ Storage Asia ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้ำ หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าด้วย และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ดำเนินการกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

■ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในกรณีที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระเริ่มต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.68 - 6.72 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3.2 (2) ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตระมัดระวังเกี่ยวผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 300.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อสงสัย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

3) เรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม

การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการช่วยให้ WHART มีโอกาสในการเข้าถึงและพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด ซึ่งจะสามารถช่วยต่อยอดและสร้างความเติบโตของรายได้ให้แก่ WHART และสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มเติมในอนาคต รวมถึงไม่ได้เป็นการทำให้ WHART เสียสิทธิแต่ประการใด
2. เป็นการเพิ่มโอกาสในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ ของ WHART อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะสามารถช่วยเพิ่มอายุเฉลี่ยของทรัพย์สินของ WHART และช่วยให้ WHART สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควร **อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามทีในปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องรวม 39 โครงการ (รวมสินทรัพย์ที่ WHART รัับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF”)) ซึ่งมีรายละเอียดทรัพย์สินของ WHART ปรากฏในตารางสรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ในบทสรุปสำหรับผู้บริหารและเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ คือ การระดมเงินทุนเพื่อเข้าทำรายการซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART จึงมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของ WHART โดยสามารถแบ่งได้เป็น 2 รายการ ได้แก่

1. ทรัพย์สินรายการที่ 1

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้า (“ทรัพย์สินรายการที่ 1” หรือ “รายการที่ 1”) ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (“โครงการเทพารักษ์ กม.21”) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) (“โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1”) (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) (“โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3”) ซึ่งเป็นการลงทุนใน (1) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ (3) สิทธิการแบ่งเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ ตามลำดับ (รายละเอียดทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.5.1 ของรายงานฉบับนี้) รวมมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) พร้อมกับแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินรายการที่ 1 (รายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สิน ปรากฏเอกสารแนบ 2 - 4 ของรายงานฉบับนี้) แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 มาจาก

1. การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 280.00 ล้านหน่วย โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงิน

ตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) เป็นต้น ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ WHART มี 2 ทางเลือก ดังนี้

แบบที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1”)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ²	กำหนดในภายหลัง ³	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	/1, /2, /5, /6 และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA	เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่ 1 ไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย	-	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	/4, /6 และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
ส่วนที่ 3 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการ	-	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดภายหลังและหลังจากที่	/2, /5, /6 และต้องได้รับมติเห็นชอบ

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคา ขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จอง ซื้อ และชำระ เงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
(Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	เสนอขายตามส่วน ที่ 1 และส่วนที่ 2			ได้รับอนุมัติจาก สำนักงาน คณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์ และตลาด หลักทรัพย์	จากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ให้มีการ เพิ่มทุนของ กองทรัสต์ WHART

- หมายเหตุ: /1 วันกำหนดรายชื้อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับ
การอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้มีการเพิ่มทุน
- /2 สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมิน
ของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณา
ปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทน
ในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและใน
ตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุน
ทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- /3 อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่าง WHART หารด้วยจำนวน
หน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่ WHAREM จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- /4 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเข้าข่ายเป็น
การทำธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20.00 ล้านบาท และเกินกว่า
ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของ WHART จะต้องได้รับอนุมัติจากที่
ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิ
ออกเสียงลงคะแนน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของ
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและ
ข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียง
ทั้งหมดดังกล่าว WHAREM จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ
- /5 ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะ
จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ
จัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้
- /6 ให้ทรัสต์ และ/หรือ WHAREM เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการ
เสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอ
ขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอ
ขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการ
จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือ
หน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ
จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่
จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื้อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มี
สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อ
ตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ใน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

แบบที่ 2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (“การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 2”)

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ยุติตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ²	กำหนดในภายหลัง ³	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	/1, /2, /4, /5 และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	/2, /4, /5 และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

หมายเหตุ: /1 วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้มีการเพิ่มทุน

/2 สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้ง

- ในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)
- /3 อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งใหม่ของ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายใน ส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่ WHAREM จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- /4 ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้
- /5 ให้ทรัสต์ และ/หรือ WHAREM เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอม่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอม่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้งและ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

2. การกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวในวงเงินกู้ประมาณไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท จากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อยางไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ คาดว่าอัตราดอกเบี้ยจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป
3. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินรายการที่ 1 จำนวนประมาณ 35.00 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าและการบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 จะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตามแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 อาจประกอบด้วย 1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 8 และ/หรือ 2) การกู้ยืมเงินกู้ระยะยาว และ 3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สิน หรือ ทั้งหมดรวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของ WHART สภาพวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- WHA, WHAVH และ WHA Daiwa ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
- ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนประเภทคลังสินค้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฏ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฏ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

2. ทรัพย์สินรายการที่ 2

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า (“ทรัพย์สินรายการที่ 2” หรือ “รายการที่ 2”) ได้แก่ โครงการไอ สโตร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารและสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ (รายละเอียดทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.5.2 ของรายงานฉบับนี้) รวมมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 49.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้เมื่อรวมมูลค่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 และรายการที่ 2 จะมีมูลค่าไม่เกิน 3,616.09 ล้านบาท

ภายหลังจากที่ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ แล้วเสร็จ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท

ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 เป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (รายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สิน ปรากฏเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการครั้งนี้มาจากการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวในวงเงินกู้ประมาณไม่เกิน 53.00 ล้านบาท จากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อย่างไรก็ตามการกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 การกู้ยืมเงินของ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ คาดว่าอัตราดอกเบี้ยจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ภายใต้งบประมาณดังต่อไปนี้

- Storage Asia ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ Storage Asia ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
- ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนนโยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผูกพันในสัญญาเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)

- WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าด้วย และ
- WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ดให้ดำเนินการกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

3. เรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม

ตามที่ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA (“สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน”) ตามสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHA และ บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ WHART ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนได้ครบกำหนดระยะเวลาไปแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 อันทำให้ WHART ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA ในกรณีเช่นว่านี้ หาก WHART จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA จะขึ้นอยู่กับ WHA ดังนั้น WHART จึงเข้าเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน อีก 7 ปี โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนเช่นเดิม

1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

1.1.1.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

- **การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**
การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ของ WHART ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท ถือเป็น การได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ของ WHART ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

ขนาดรายการได้มาซึ่ง	= จำนวนเงินที่ชำระ / สินทรัพย์รวมของทรัสต์
สินทรัพย์หลัก	= 3,566.49 ล้านบาท ¹ / 51,902.01 ล้านบาท = ร้อยละ 6.87

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

ขนาดรายการเกี่ยวข้อง	= (จำนวนเงินที่ชำระ + ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี + ค่าผู้บริหารทรัพย์สิน WHA) / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์
	= 4,198.85 ล้านบาท ¹ / 36,194.54 ล้านบาท = ร้อยละ 11.60

หมายเหตุ: /1 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 6.87 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 6.97 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART

รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการทำธุรกรรมกับกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566) และได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และ ข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจง การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ เอส ดีร์ แก่ Storage Asia ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 13.86 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

■ **การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

กรณี WHAREM มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA (“กลุ่ม WHA”) โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA ดังกล่าว เมื่อนับรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 หรือประมาณไม่เกิน 575.40 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 15.00 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มูลค่ารวม 3,566.49 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกัน ระหว่าง WHART และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เช่นกัน ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดรายการ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมรายการที่ 1 รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการ ให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เกือบของ และจอตระกยนต์ในโครงการไอ สตอร์ แก่ Storage Asia ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

**รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติ
การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA**

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	490,967,035	15.00
2	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	26,535,433	0.81
3	น.ส.ชัชชนันต์ อนันตประยูร	4,113,741	0.13
4	นางมาลี จาตุศรีพิทักษ์	1,150,000	0.04
5	น.ส.นลินรัตน์ แซ่ฉั่ว	1,000,000	0.03
6	น.ส.จตุรพร จาตุศรีพิทักษ์	846,861	0.03
7	นายธนภัทร อนันตประยูร	810,001	0.02
8	นายอนุวัฒน์ จาตุศรีพิทักษ์	665,000	0.02
9	นางเฉลา แซ่ฉั่ว	419,514	0.01
10	นายปจวิฑ พงษ์ศิริวิทย์	338,000	0.01
11	น.ส.ปาริชาติ จิรัฐติกาลสกุล	261,295	0.01
12	น.ส.วรรณกานต์ จาตุศรีพิทักษ์	220,000	0.01
13	น.ส.วสันต์บุษบา จิรัฐติกาลสกุล	212,180	0.01
14	นายชนกันต์ จิรัฐติกาลสกุล	159,238	0.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่อยู่ใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
15	น.ส.นลิน อนันตประยูร	141,092	0.00
16	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	140,000	0.00
17	นายประชา กิตติคุณธนาสาร	140,000	0.00
18	น.ส.ภัสนันท์ จารุกรสกุล	125,000	0.00
19	น.ส.ปณิชา พงษ์ศิวาภัย	118,000	0.00
20	นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	114,500	0.00
21	นางอัญชลี ชวนิชย์	105,905	0.00
22	นางสมใจ ศิริเพิ่มพูล	100,000	0.00
23	นางศิวะพร ไชยนุวัตติ	25,000	0.00
24	นายกฤตชย อัครฉัตรโรจน์	22,000	0.00
25	นางปริญฐา พงษ์ศิวาภัย	10,000	0.00
26	นางกุลฉัตร จารุกรสกุล	10,000	0.00
27	น.ส.ณวัลริณี สุวินิจวงษ์	6,000	0.00
	รวม	528,755,795	16.16

หมายเหตุ: ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยเป็นไปตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2566
ที่มา: WHAREM

■ การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

WHAREM มีแนวทางที่จะใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินรายการที่ 1 ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินกู้ยืมดังกล่าวมาจากผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (เช่น ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) ถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ WHART จะเข้าทำรายการกู้ยืมดังกล่าวก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ และการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (“การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง”) อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยยวทรัพย์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยยวทรัพย์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองยวทรัพย์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ อย่างไรก็ตามหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยยวทรัพย์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของยวทรัพย์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองยวทรัพย์ WHART กับยวทรัพย์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองยวทรัพย์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับยวทรัพย์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ และการคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับยวทรัพย์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกระบวนการอนุมัติการเข้าลงทุนในยวทรัพย์เพิ่มเติมรายการที่ 1 และการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

**รายชื่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนน
ในการอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับยวทรัพย์**

รายชื่อ	จำนวนหน่วยยวทรัพย์ที่ถือใน WHART	
	จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1 บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	120,191,067	3.67
2 ธนาคารสิริไทย จำกัด(มหาชน)	44,418,666	1.36
3 นายพิภวัตร์ ภัทรนาวิก	40,000	0.00
4 น.ส.ขวัญใจ ณรงค์นิษฐ์	35,000	0.00
5 น.ส.นันทวี อัจฉริยวนิช	1,000	0.00
รวม	164,685,733	5.03

หมายเหตุ: ข้อมูลการถือหุ้นยวทรัพย์ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนและสัดส่วนการถือหุ้นยวทรัพย์อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยเป็นไปตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2566
ที่มา: WHAREM

1.1.1.2 ยวทรัพย์สินรายการที่ 2

- การเข้าลงทุนในยวทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สตอร์ แก่ Storage Asia
การเข้าลงทุนในยวทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 2 ของ WHART ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 49.60 ล้านบาท ถือเป็น การได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างยวทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองยวทรัพย์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ของ WHART ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก = จำนวนเงินที่ชำระ / สินทรัพย์รวมของยวทรัพย์
 สินทรัพย์หลัก = 49.60 ล้านบาท¹ / 51,902.01 ล้านบาท = ร้อยละ 0.10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง

$$\begin{aligned}\text{ขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง} &= (\text{จำนวนเงินที่ชำระ} + \text{การให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์}) / \text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์} \\ &= 241.66 \text{ ล้านบาท}^1 / 36,194.54 \text{ ล้านบาท} = \text{ร้อยละ } 0.67\end{aligned}$$

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 0.10 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 6.97 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART

รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเช่าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอตรยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia เป็นของบริษัทที่ WHAVH ร่วมทุน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 25.27 โดย WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ซึ่ง WHA เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ตามที่กล่าวไปในหัวข้อ 1.1.1.1 ของรายงานฉบับนี้ อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566) และได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเช่าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอตรยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และ ข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.67 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 13.86 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

▪ การกู้ยืมเงินของ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2

WHAREM มีแนวทางที่จะใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนไม่เกิน 53.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินรายการที่ 2 ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินกู้ยืมดังกล่าวมาจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (เช่น ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) ถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ที่มีขนาดรายการเกี่ยวข้องของทรัพย์สินรายการที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2 รวมกับทรัพย์สินรายการที่ 1 มากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ WHART จะเข้าทำรายการกู้ยืมดังกล่าวก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อนุมัติรายการกู้ยืมดังกล่าวให้ถือว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับมติอนุมัติที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีที่ WHART จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็น การขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหุ้น ทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าว ต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็น องค์ประชุม) และ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และ ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ อย่างไรก็ตามหากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่กองทรัสต์ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกัน การกู้ยืมเงินดังกล่าวได้

ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีส่วนได้เสียลงคะแนนสามารถพิจารณาตามที่กล่าวไปในหัวข้อ 1.1.1.1 ของ รายงานฉบับนี้

1.1.1.3 เรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม

ตามที่ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA (“สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน”) ตามสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHA และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ใน ฐานะทรัสต์ของ WHART ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันสิทธิที่จะปฏิเสธ ก่อนได้ครบกำหนดระยะเวลาไปแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 อันทำให้ WHART ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในอันที่จะซื้อหรือ ลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA ในกรณีเช่นว่านี้ หาก WHART จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA จะขึ้นอยู่กับ WHA ดังนั้น WHART จึงเข้าเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้ได้รับสิทธิที่จะ ปฏิเสธก่อน อีก 7 ปี โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนเช่นเดิม

อย่างไรก็ตามการคำนวณขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิดจากสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนไม่อาจ กระทำได้ เนื่องจากการทำความตกลงเพื่อให้ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวมิใช่รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมตลอดจนไม่ได้มีการกำหนดช่วงเวลาการลงทุน แต่เป็นเพียงการทำความเข้าใจให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA

อย่างไรก็ดี การทำความเข้าใจให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวเข้าลักษณะรายการเกี่ยวข้องกัน ซึ่งในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องพิจารณาขนาดรายการว่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือไม่ แม้ขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิดจากสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนไม่อาจกำหนดได้ตามที่ชี้แจงข้างต้น แต่การทำความเข้าใจให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญ ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงควรได้รับทราบและยินยอมในประเด็นดังกล่าวด้วย ซึ่ง WHAREM เห็นว่าการเจรจาทำความเข้าใจกับ WHA เพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

การทำความเข้าใจให้กองทรัสต์ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

1.1.2 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และเพื่อให้เห็นภาพรวมของเงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้สรุปข้อมูลที่สำคัญจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังนี้

1. ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน

ด้วยเหตุที่เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ยังอยู่ภายใต้การเจรจาระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและรายละเอียดเพิ่มเติมที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป และอยู่ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ดังต่อไปนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

1.1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับการเข้าทำรายการที่ 1

คู่สัญญา	:	ผู้ซื้อ : <ul style="list-style-type: none">บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กระทำในนามของ WHART (“ผู้ซื้อ” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”) ผู้ขาย : <ul style="list-style-type: none">บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAHV”) สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21
----------	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) สำหรับโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) สำหรับโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p>1. โครงการเทพารักษ์ กม.21</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ งานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคารโครงการเทพารักษ์ กม.21 <p>2. โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคารโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 <p>3. โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคารโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p>มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [•] บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าสำหรับทรัพย์สินการลงทุนในสินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [•] บาท</p>
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ WHART เป็นผู้รับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ▪ ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ (ถ้ามี)
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน	<p>1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นๆ ที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ใน (ก.) วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 (ข.) วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 (ค.) วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (รวมเรียกสัญญาที่ระบุในข้อ ก. ข. และ ค. ว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สิน”)</p> <p>2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อโดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย</p>
เหตุเลิกสัญญา	<p>1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือผิดข้อรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา</p>

	<p>ฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าทรัพย์สิน 3. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย 4. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในวันโอนกรรมสิทธิ์ 5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ตกลงชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดตาม สัญญาเช่าทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(แล้วแต่กรณี) สำหรับโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ขาย

1.2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับการเข้าทำรายการที่ 2

<p>คู่สัญญา</p>	<p>ผู้ซื้อ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กระทำในนามของ WHART (“ผู้ซื้อ” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”) <p>ผู้ขาย :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAVH”) สำหรับโครงการไอ สโตร์
<p>ทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>โครงการไอ สโตร์</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์งานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่นๆ ในอาคารโครงการไอ สโตร์ เซลล์สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

<p>ราคา ทรัพย์สินที่ ซื้อขาย</p>	<p>: มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [•] บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าสำหรับทรัพย์สินการลงทุนในสินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [•] บาท</p>
<p>ภาษีอากร และ ค่าใช้จ่าย</p>	<p>: คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ WHART เป็นผู้รับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ▪ ผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ (ถ้ามี)
<p>การโอน กรรมสิทธิ์ และการส่ง มอบ ทรัพย์สิน</p>	<p>: 1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบและทรัพย์สินอื่นๆ ที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ เอส ดี (“สัญญาเช่าทรัพย์สิน”)</p> <p>2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย</p>
<p>เหตุเลิก สัญญา</p>	<p>: 1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือผิดข้อรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าทรัพย์สิน</p> <p>3. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย</p> <p>4. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาโอนสิทธิการเช่า สำหรับโครงการไอ เอส ดี</p>
<p>ผลของการ เลิกสัญญา</p>	<p>: 1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

	<p>2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญานับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ขาย</p>
--	---

1.3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)</p> <p>ผู้เช่าช่วง : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้เช่าช่วง”)</p>
ที่ดินที่เช่าช่วง	<p>บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ รวม 1 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 83 ไร่ 1 งาน 34.26 ตารางวา¹ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามผู้ให้เช่าช่วงได้เช่าที่ดินจากบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (“เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง”) ตามสัญญาเช่าที่ดิน (ระยะที่ 1) ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2564 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 (3236) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 36108 (32570) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (มีกำหนดสามสิบปี) ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33212 (5372) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 (“สัญญาเช่าที่ดิน”)</p>
ระยะเวลาการเช่าช่วง	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) จนถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่าช่วง”)</p>
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปด และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”)</p>
ค่าเช่าช่วง	<p>มูลค่าการเข้าลงทุนรวมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร B,E,F,G,H) ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [•] ล้านบาท ทั้งนี้ นอกจากค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกแล้ว กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งรวมเป็นจำนวนประมาณ [•] บาท โดยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม</p>

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

	<p>การจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [•] บาท</p>
<p>วัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง</p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากที่ดินที่เช่าช่วงในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าช่วงตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงที่ดินที่เช่าช่วงหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น 3. ผู้เช่าช่วงจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของที่ดินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เช่าช่วงอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน 4. ในกรณีที่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วงกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองที่ดินที่เช่าช่วง 5. ผู้เช่าช่วงจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะนำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้จัดการทรัพย์สินให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 7. หากผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่ดินโดยการชำระค่าเช่ารายปีภายใต้สัญญาดังกล่าวในงวดใดแทนผู้ให้เช่าช่วง (เฉพาะกรณีที่เป็นการแก้ไขการผิดสัญญาจากการไม่ปฏิบัติตามชำระค่าเช่าที่ดินรายปี) ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงได้ปฏิบัติหน้าที่ชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีแก่ผู้ให้เช่าช่วงในงวดนั้นแล้ว หรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินที่เกี่ยวข้อง หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่าช่วงรายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นอันสิ้นสุดลง ในกรณีเช่นนี้ หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงในการให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงก็เป็นอันสิ้นสุดลงเช่นเดียวกัน
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว 2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการดับบลิว

	<p>เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (“สัญญาเช่าอาคาร”) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร B,E,F,G,H) ที่เข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร B,E,F,G,H) (“สัญญาตกลงกระทำการ”)</p> <p>3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้อื่น หรือก่อนการผูกพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิ และ หน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าช่วงเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการให้เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงจดทะเบียนให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกดังกล่าวข้างต้นโดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง อย่างไรก็ตาม ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วง บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของผู้ให้เช่าช่วง ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออกร่วมกับผู้เช่าช่วงได้ แต่ต้องไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของผู้เช่าช่วงในการใช้ที่ดินทางเข้าออกตามข้อตกลงภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทางเข้าออกให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับการบอกกล่าว แจ้ง เตือน หรือถูกเรียกร้องหรือทวงถามไม่ว่าด้วยวาจาหรือหนังสือจากผู้ให้เช่าอันเนื่องเกี่ยวกับเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงทราบว่าจะไม่หรือจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ไม่ว่าจะอย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าช่วงตกลงแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ต้องไม่เกินภายใน 3 (สาม) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงทราบหรือควรจะทราบเหตุดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงกับเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงโดยตรง (เป็นเพียงสิทธิของผู้เช่าช่วงแต่มิใช่หน้าที่) และในกรณีดังกล่าวหรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับการบอกกล่าว หรือแจ้ง จากเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงโดยตรง หากผู้ให้เช่าช่วงร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน เฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงกับเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงโดยตรง ภายในเวลาที่ผู้เช่าช่วงกำหนด และตกลงจะให้อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด หากเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินใช้สิทธิเลือกให้อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง</p>
--	--

	<p>ตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงเสียไปในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงชำระค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ชำรงต้นแทนผู้ให้เช่าช่วง และแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้ให้เช่าช่วง (หากมี)</p>
<p>เงื่อนไขและข้อกำหนดในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและการชำระราคา</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาเช่าช่วง หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการเช่าช่วงกันต่อไป</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ให้เช่าช่วงได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่เข้าทำสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง</p>	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง</p> <p>2. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงนำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้ให้เช่าช่วงและไม่เป็นกรให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วง เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วง โดยขึ้นอยู่กับความตกลงของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะใช้ความพยายามและไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
<p>ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเป็นต้นไป</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระข้างต้น โดยได้ชำระแทนผู้ให้เช่าช่วงไปก่อน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าช่วง</p>

<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ข) ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ค) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ง) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้</p> <p>3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่มีค่าใช้จ่าย</p>
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุ ผิดนัด</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>(ก) เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือ จงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญานี้ สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (เรียกสัญญาฉบับนี้โดยฉบับหนึ่งหรือรวมกันว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ที่ดินทางเข้าออก หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือที่ดินทางเข้าออก อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(ค) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาลโดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วงอันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(ง) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่าช่วง</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร หรือในกรณีที่การ</p>

	<p>ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของ คู่สัญญา เมื่อเกิดเหตุ ผิดนัด</p>	<p>1. สิทธิของผู้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน ผู้ให้เช่าช่วงอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่าช่วง จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้ก็ต่อเมื่อ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้เช่าช่วงที่จะเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลือจากผู้ให้เช่าช่วงอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนเงินที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระให้ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อเป็นค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าช่วงของปีนั้นๆ ที่ยังคงเหลืออยู่ (หากมี) และจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ตามสูตรคำนวณที่ระบุในสัญญาเช่า</p> <p>(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ถึง (ง) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนเงินที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระให้ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อเป็นค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าช่วงของปีนั้นๆ ที่ยังคงเหลืออยู่ (หากมี) และจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ตามสูตรคำนวณในข้อ 1 (ก) ข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าช่วงแยกเป็นแปลงๆ ไป และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าช่วงที่ได้รับ ความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงนั้นหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร ผู้ให้เช่าช่วงอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p>

	<p>ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วง และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>(ข) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าช่วงแยกเป็นแปลงๆ ไป ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าช่วงที่ได้รับ ความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงนั้นหรือไม่</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าช่วงหรือผู้เช่าช่วง</p> <p>4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงแปลงใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงแปลงนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะที่ดินที่เช่าช่วงเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิใช่เหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p> <p>6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิได้มีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ตกลงชำระ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าลงทุน (แล้วแต่กรณี)</p> <p>7. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าช่วงอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยหากผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าช่วงตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับ โดยในกรณีที่หน่วยงานราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนที่ผู้เช่าช่วงต้องได้รับ สำหรับค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนเงินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อเป็นค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าช่วงของปีนั้นๆ ที่ยังคงเหลืออยู่ (หากมี) และจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยให้ใช้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายล่าสุดที่ผู้เช่าช่วงจัดจ้าง โดย ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 (สอง) รายนั้น ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับ</p>

	<p>ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยค่าเช่าช่วงที่จะคืนสำหรับค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจะคำนวณตามสูตรคำนวณที่ระบุในสัญญาเช่า</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นไม่มีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่าช่วง เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่าช่วง</p>
<p>ผลภายหลังจากสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุด</p>	<p>1. เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของที่ดินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับที่ดินที่เช่าช่วงที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วง (เว้นแต่สังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุในข้อถัดไป) ซึ่งผู้เช่าช่วงได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าว คู่สัญญาชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับที่ดินที่เช่าช่วงได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นๆ นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้แทนผู้ให้เช่าช่วง (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง รวมถึงเงินประกันการเช่าช่วงและการบริการที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วงอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่าช่วง (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่าช่วง เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามรายการทรัพย์สินของผู้เช่าช่วงจากผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) และ ข้อ 1 (ข) ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้เช่าช่วงจะได้รับชำระค่าเสียหายค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้วเสร็จ</p> <p>4. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าช่วงจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าช่วงในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วง ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าช่วงโดยตรง</p> <p>5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้</p> <p>(ก) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าช่วงโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ หากผู้เช่าช่วงได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p>

	<p>(ข) หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วงอีกต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ</p> <p>6. ผู้ให้เช่าช่วงจะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้า และเงินอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <p>7. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
<p>บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับ การเช่าช่วงที่ดิน</p>	<p>: คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วง เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้</p>

1.4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารโครงการเทพารักษ์ กม.21

<p>คู่สัญญา</p>	<p>: ผู้ให้เช่า : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ผู้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้เช่า”)</p>
<p>อาคารที่เช่า</p>	<p>: อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) จำนวน 4 หลัง (ได้แก่ อาคาร B¹, E², F³, G⁴ และ H) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 90,846.00 ตารางเมตรและพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) รวมประมาณ 33,477.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B ทั้งนี้ อาคารที่เช่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงซึ่งมีรายละเอียดของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง และสัญญาเช่าที่ดิน ตามที่อธิบายใน ข้อ 3.2.1.11 (3)(1) ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ข้างต้น</p>

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

² อาคาร E ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

³ อาคาร F ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

⁴ อาคาร G ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

ระยะเวลา การเช่า	: ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) จนถึงวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่า”)
การจดทะเบียน สิทธิการเช่า	: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปด และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)
ค่าเช่า	: มูลค่าการเข้าลงทุนรวมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [-] ล้านบาท ทั้งนี้ นอกจากค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรกแล้ว กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งรวมเป็นจำนวน [-] บาท โดยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [-] บาท
วัตถุประสงค์ใน การเช่า	: ผู้ให้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากอาคารที่เช่าในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใด อันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
สิทธิและ หน้าที่ของผู้ เช่า	: <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้เช่าตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงอาคารที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น แต่ไม่รวมถึงการซ่อมแซมในส่วนโครงสร้างหลักของอาคารที่เช่าซึ่งเสื่อมสภาพอันเกิดจากการใช้งานตามปกติ 3. ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในอาคารที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ของอาคารที่เช่าอันเป็นการทำให้อาคารที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงอาคารที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน 4. ในกรณีที่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ในอาคารที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองอาคารที่เช่า 5. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่เช่าอาคารที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการ ใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

	<p>6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าจะนำอาคารที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้อาคารที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าในสภาพเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว 2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (“สัญญาเช่าช่วงที่ดิน”) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ที่เช่าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน”) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (“สัญญาตกลงกระทำการ”) 3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าให้แก่ผู้อื่น และ/หรือ จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าจากผู้ให้เช่าดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาฉบับนี้ทุกประการ 4. ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอาคารที่เช่า (ถ้ามี) ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าว และจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับผู้เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้าระยะเวลาการเช่ากับผู้เช่ารายนั้นมีกำหนดระยะเวลาการเช่ากว่า 3 ปีขึ้นไป) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 4 (สี่) เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตามที่คู่สัญญากำหนด สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าและค่าบริการ”) สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ก่อนแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกการจด

	<p>ทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการ และเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>6. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าได้โดยเร็ว</p>
<p>เงื่อนไขและข้อกำหนดในการเช่าทรัพย์สินและการชำระราคา</p>	<p>1. ในกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าจะไม่เช่าทำสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า</p> <p>2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมให้แก่ผู้เช่า โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้ให้เช่าหักชำระเงินประกันส่วนที่นำไปชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปด</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้กู้ของผู้เช่า เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประกันภัยร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนของดังกล่าวไปแล้ว ผู้เช่าตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>
<p>อาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น “ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เจ้าของอาคารที่เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมได้โดยไม่ต้องขอหรือไม่ต้องขออนุญาตซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป</p> <p>“ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เจ้าของอาคารที่เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป</p> <p>1. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</p> <p>ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยผู้เช่ายังคงสามารถหาประโยชน์หรือใช้อาคารที่เช่าบางส่วนตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้</p> <p>(ก) คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p>

	<p>(ข) ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยเป็นไปตามราคาตลาด และมีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาตลาด</p> <p>(ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม</p> <p>(ง) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าและมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว</p> <p>อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ย และต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p> <p>2. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนผู้เช่าไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้อาคารที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้</p> <p>(ก) ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่</p> <p>(ข) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว</p> <p>อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p>
--	---

	<p>(ค) เมื่อการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าอาคารขึ้นใหม่ (โดยไม่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(ง) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ออกแถลงการณ์ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ</p> <p>(จ) ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ โดยพิจารณาแยกเป็นหลังๆ ไป โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในกรณีนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณในสัญญาเช่า จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่าตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำอาคารที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่า เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่า โดยขึ้นอยู่กับความตกลงของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามและจะไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
<p>ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า</p>	<p>1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากอาคารที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระข้างต้น โดยได้ชำระแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า</p>

<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ข) ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ค) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ง) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้า จากผู้ให้เช่ามายังผู้เช่า</p> <p>3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ แต่ไม่รวมถึงการซ่อมแซมในส่วนโครงสร้างหลักของอาคารที่เช่าซึ่งเสื่อมสภาพอันเกิดจากการใช้งานตามปกติ</p> <p>4. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ชักช้า</p>
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไป นี้ให้ถือเป็นเหตุ ผิดนัด</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญานี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (เรียกสัญญาฉบับใดฉบับหนึ่งหรือรวมกันว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และ/หรือ ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(ค) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่อาคารที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาลโดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(ง) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่า</p>

	<p>ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของ คู่สัญญา เมื่อเกิดเหตุ ผิดนัด</p>	<p>1. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน ผู้ให้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้ก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่า ตามสูตรที่ระบุในสัญญาเช่า</p> <p>(ข) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ถึง (ง) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่า ตามสูตรคำนวณในข้อ 1 (ก) ข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่านั้นหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ผู้ให้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และมีผลกระทบต่ออาคารที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่า และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>(ข) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่านั้นหรือไม่</p>

<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของอาคารที่เช่าหลังใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าหลังนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ 5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด 6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีชำระค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิ การเช่าอาคารที่เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าลงทุน (แล้วแต่กรณี) 7. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของอาคารที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 (จ) ของหัวข้ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยอาคารที่เช่าในฐานผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน คู่สัญญาตกลงแบ่งผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสูตรที่ระบุในสัญญาเช่า 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 6. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า

<p>ผลภายหลัง จากสัญญา เช่าสิ้นสุด</p>	<p>1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของอาคารที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงติดอยู่กับอาคารที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (เว้นแต่สิ่งหามิทรัพย์สินที่ได้ระบุในข้อถัดไป) ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงติดอยู่กับอาคารที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นๆ หรือเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในการให้หรือถอนอาคารที่เช่า กรณีที่เจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ใช้สิทธิตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสิ่งหามิทรัพย์สินที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่า เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสิ่งหามิทรัพย์สินที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามรายการทรัพย์สินของผู้เช่าจากผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสิ่งหามิทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาค่าตอบแทนสิ่งหามิทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสิ่งหามิทรัพย์สินใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) และ ข้อ 1 (ข) ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ</p> <p>4. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง</p> <p>5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้</p> <p>(ก) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ หากผู้เช่าได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้เช่าจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p> <p>(ข) หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป ผู้เช่าจะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ</p> <p>6. ผู้เช่าจะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้า และเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <p>7. ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน</p>
---	---

		ระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)
บันทึกข้อตกลงการเช่าช่วงที่ดิน	:	คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่า และผู้เช่า เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

1.5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1

คู่สัญญา	:	ผู้ซื้อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กระทำในนามของ WHART (“ผู้ซื้อ” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”) ผู้ขาย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไควว โฉจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย		โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 และ 248730 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 28 ไร่ 2 งาน 64.60 ตารางวา ¹ (“ที่ดินที่ซื้อขาย”) 1. อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ [24,310] ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ซื้อขายและอาคารดังกล่าว
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย		ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ [•] บาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมดจะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [•] บาท
การชำระราคา		1. ผู้ซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ตามที่นิยามด้านล่าง) ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน 2. ผู้ขายจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาซื้อขาย หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการซื้อขายกันต่อไป
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย		1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่มีอยู่หรือเกิดขึ้นจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื้ออย่างใดก็ตาม และบรรดาความรับผิดต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ตามข้อ 1. ครบกำหนดชำระหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดดังกล่าว โดยหากผู้ขายไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าวภายในกำหนด และผู้ซื้อได้ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดนั้นแทนผู้ขายไปก่อน ผู้ขายตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่ผู้ซื้อจนครบถ้วนภายใน 30

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตโฉนด

	<p>(สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้ขายและแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ขายตกลงรับผิดชอบในภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้ขายให้แก่ผู้ซื้อ</p>
<p>การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปด หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายจากผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้ขายตกลงรับรองว่า ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใดๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ <ol style="list-style-type: none"> 3.1. การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ที่ผู้ขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการ (รวมเรียกว่า “ผู้เช่าพื้นที่”) 3.2. ภาระจำนองที่มีอยู่กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะต้องไถ่ถอนจำนวนดังกล่าวก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 3.3. ภาระจำนองที่มีบนที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 ซึ่งเป็นที่ดินการยทรัพย์สิน ซึ่งตกอยู่ในบังคับภาระจำนองของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 ซึ่งเป็นที่ดินสามยทรัพย์สิน (ที่ดินสามยทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมเมื่อปี 2563) ซึ่งจะต้องยกเลิกภาระจำนองดังกล่าวก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ <p>นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้ซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p> 4. ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าวโดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย
<p>ข้อตกลงของผู้ขาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ถ้ามี) ที่ผู้ขายมีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบหนี้และหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ขายตกลงดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายใน

	<p>ระยะเวลา 4 (สี่) เดือน นับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ซื้อโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ซื้อไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้จะขายตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าบริการใดๆ (“ค่าบริการ”) สำหรับระยะเวลาการบริการตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการ และจะส่งมอบค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าบริการสำหรับระยะเวลาการบริการตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ</p> <p>2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ซื้อ โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ผู้ซื้อดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้จะขายหักชำระเงินประกันส่วนที่นำไปชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้จะขายจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงว่า ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายจะดำเนินการให้ผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของผู้ซื้อ เป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดยผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้จะขายได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว ผู้ซื้อตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้จะขายภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์</p> <p>3. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายจะลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมบั้ง โปรเจค 1 (อาคาร B) (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมบั้ง โปรเจค 1 (อาคาร B)</p> <p>4. ผู้ขายตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อได้โดยเร็ว</p>
<p>เหตุเลิกสัญญา</p>	<p>1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์</p> <p>3. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายหรือผู้ซื้อถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือเลิกกองทรัสต์ การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ</p>

	<p>4. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (แล้วแต่กรณี)</p>
ผลการเลิกสัญญา	<p>1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา</p> <p>4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้จะซื้ออาจบอกเลิกสัญญานับนี้ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย</p>

1.6) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3

คู่สัญญา	<p>ผู้เช่าช่วง: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กระทำในนามของ WHART (“ผู้เช่า” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”)</p> <p>ผู้ให้เช่าช่วง: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)</p>
ที่ดินที่เช่าช่วง	<p>บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562, 33563, 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ รวม 7 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 45.55 ตารางวา¹ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญาดังต่อไปนี้</p> <p>1. ผู้ให้เช่าช่วงได้เช่าที่ดินจากบริษัท พืชركانดา จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2563 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด สามสิบปี) รวมเก้าโฉนด มีเงื่อนไข ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) รวมเก้าโฉนด มีเงื่อนไข ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 11595, 11596, 11597, 33561, 33562, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“สัญญาเช่าที่ดินกับพืชركانดา”)</p> <p>2. ผู้ให้เช่าช่วงได้เช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625, 33636, 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จากบริษัท ปทุมผล จำกัด ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2563 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตาม</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไข ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไข ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับ

¹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

	<p>การเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด สามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ▪ หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33623 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ▪ หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33624 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ▪ หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33625 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ▪ หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33636 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ▪ หนังสือสัญญาเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) รวมสองโฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) รวมสองโฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินของที่ดินโฉนดเลขที่ 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง”) <p>3. โดยที่บริษัท ปทุมผล จำกัด ได้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623 33624, 33625, 33636, 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จากคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์¹ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) รวมเจ็ดโฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) รวมเจ็ดโฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623 33624, 33625, 33636, 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“สัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา”) เรียก บริษัท พัทธกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ตาม 1. และ 2. ข้างต้นว่า “ผู้ให้เช่า”</p>
--	--

¹ คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก

ระยะเวลาการเช่าช่วง	: ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่าช่วง”)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	: คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”)
ค่าเช่าช่วง	: มูลค่าการเข้าลงทุนรวมในโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [•] บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [•] บาท
วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง	: ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากที่ดินที่เช่าช่วงในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วง	: <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าช่วงตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงที่ดินที่เช่าช่วงหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น 3. ผู้เช่าช่วงจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วง และจะไม่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใดๆ ของที่ดินที่เช่าช่วงอันเป็นการทำให้ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่เช่าช่วงอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน 4. ในกรณีที่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือสวนควบหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วงกระทำความผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองที่ดินที่เช่าช่วง 5. ผู้เช่าช่วงจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะนำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	: <ol style="list-style-type: none"> 1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงแล้ว

	<p>2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาเช่าอาคาร”) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาตกลงกระทำการ”)</p> <p>3. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ที่เข้าทำกับบริษัท พชรกานดา จำกัด (“บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของพชรกานดา”) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ที่เข้าทำกับผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ (“บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของคุณหญิงกานดา”) และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ที่เข้าทำกับบริษัท ปทุมผล จำกัด (“บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของปทุมผล”) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในและบันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของพชรกานดา บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของคุณหญิงกานดา และบันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของปทุมผลในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงได้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงผูกพันตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อคำรับรองข้อ 1. และ/หรือ ข้อ 2. (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในบันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของพชรกานดา และ/หรือ บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของปทุมผล และ/หรือ บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของคุณหญิงกานดา (แล้วแต่กรณี) โดยผู้ให้เช่าช่วงจะประสานงานกับบริษัท พชรกานดา จำกัด บริษัท ปทุมผล จำกัด และ ผู้รับมรดกคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ และอำนวยความสะดวกในการเข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวระหว่างผู้เช่าช่วง กับ บริษัท พชรกานดา จำกัด บริษัท ปทุมผล จำกัด และ ผู้รับมรดกคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์</p> <p>4. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับพชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้อื่น หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าช่วงเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับการบอกกล่าว แจ้ง เตือน หรือถูกเรียกร้องหรือทวงถามไม่ว่าด้วยวาจาหรือหนังสือจากผู้ให้เช่าอันเนื่องเกี่ยวกับเหตุผิดสัญญาเช่าที่ดินกับพชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงทราบว่าคุณไม่สามารถหรือจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินกับพชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งดังกล่าว ไม่ว่าจะอย่างไร ผู้ให้เช่าช่วงตกลงแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ต้องไม่เกินภายใน 3 (สาม) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงทราบหรือควรจะทราบเหตุดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงกับผู้ให้เช่ารายนั้นๆ โดยตรง (เป็นเพียงสิทธิของผู้เช่าช่วงแต่มีใช้หน้าที่) และในกรณีดังกล่าวหรือในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับการบอกกล่าว หรือแจ้ง จากผู้ให้เช่ารายนั้นๆ โดยตรง หากผู้เช่าช่วงร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าที่ดินกับพชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าโดยตรง ภายในเวลาที่ผู้เช่าช่วงกำหนด และตกลงจะให้อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่ารายนั้นๆ เมื่อสัญญาเช่าที่ดินกับพชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งสิ้นสุด หากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับพชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งใช้สิทธิเลือกให้อาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารตกเป็น</p>
--	--

	<p>กรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงเสียไปในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงชำระค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ชำรงต้นแทนผู้ให้เช่าช่วง และแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้ให้เช่าช่วง (หากมี)</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>1. หากในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการให้บริษัท พัทชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ลงนามในบันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของพัชรกานดา และ/หรือ บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของปทุมผลตามหัวข้อสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงข้อ 3. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นเหตุผิดนัดหรือมีการผิดสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง หากผู้ให้เช่าช่วงกระทำการอันเป็นการผิดนัดผิดสัญญาในสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และบริษัท พัทชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และบริษัท พัทชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ชดใช้ผู้ให้เช่าช่วงออกจากที่ดินที่เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามหัวข้อการชดใช้ความเสียหาย ข้อ 1. ความผูกพันที่จะรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงจะมีผลใช้บังคับไปจนกว่า ผู้ให้เช่าช่วงจะสามารถดำเนินการให้บริษัท พัทชรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ลงนามในบันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของพัชรกานดา และ/หรือ บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของปทุมผล (แล้วแต่กรณี)</p> <p>2. หากในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการให้ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดาลงนามในบันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของคุณหญิงกานดาตามหัวข้อสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงข้อ 3. และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดาใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดาชดใช้ผู้ให้เช่าช่วงออกจากที่ดินที่เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามหัวข้อการชดใช้ความเสียหาย ข้อ 1. ความผูกพันที่จะรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงจะมีผลใช้บังคับไปจนกว่า ผู้ให้เช่าช่วงจะสามารถดำเนินการให้ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดาลงนามในบันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของคุณหญิงกานดา</p>
<p>เงื่อนไขและข้อกำหนดในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและการชำระราคา</p>	<p>1. ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหายปรับราคาเช่าช่วง หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการเช่าช่วงกันต่อไป</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ให้เช่าช่วงได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่เช่าทำสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้ให้เช่าช่วงจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง</p>	<p>1. ภายในระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณี การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง</p>

	<p>2. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงนำที่ดินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าช่วงและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วง ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วง เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่าช่วง โดยขึ้นอยู่กับความตกลงของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะใช้ความพยายามและไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
<p>ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<p>1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเป็นต้นไป</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระข้างต้น โดยได้ชำระแทนผู้เช่าช่วงไปก่อน ผู้เช่าช่วงตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าช่วง</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>3. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ข) ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ค) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ง) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ <p>4. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าช่วง ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้ที่ดินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้</p> <p>5. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ชักช้า</p>
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัด</p> <p>1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญานี้ สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (เรียกสัญญาฉบับใดฉบับหนึ่งหรือรวมกันว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้

	<p>ไว้ในสัญญา และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วง หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(ค) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาลโดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วงอันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(ง) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>2. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคารหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร หรือในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคารเป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>	<p>1. สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน ผู้ให้เช่าช่วงอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่าช่วง จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้ อีกต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าช่วงที่จะเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือจากผู้ให้เช่าช่วงอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดิน ที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ตามสูตรคำนวณที่ระบุในสัญญาเช่า</p> <p>(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ถึง (ง) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดิน ที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ตามสูตรคำนวณในข้อ 1 (ก) ข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้</p>

	<p>ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าช่วงแยกเป็นแปลงๆ ไป และผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าช่วงที่ได้รับ ความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงนั้นหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร ผู้ให้เช่าช่วงอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าอาคาร และมีผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>(ข) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าช่วงแยกเป็นแปลงๆ ไป ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะที่ดินที่เช่าช่วงที่ได้รับความเสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงนั้นหรือไม่</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าช่วงหรือผู้เช่าช่วง</p> <p>4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงแปลงใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าช่วงแปลงนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาระยะนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะที่ดินที่เช่าช่วงเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p> <p>6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิได้มีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดินที่ตกลงชำระ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย ตามสัญญาเช่าลงทุน (แล้วแต่กรณี)</p> <p>7. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง</p>
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาระยะนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>

	<p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าช่วงอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยหากผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าช่วงตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับ โดยในกรณีที่หน่วยราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้มีการกำหนดสัดส่วนที่ผู้เช่าช่วงต้องได้รับ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยให้ใช้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายล่าสุดที่ผู้เช่าช่วงจัดจ้าง โดย ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 (สอง) รายนั้น ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยค่าเช่าช่วงที่จะคืนสำหรับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงจะคำนวณตามสัญญาเช่าโดยมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงและมูลค่าตลาดของที่ดินที่เช่าช่วงจะใช้ค่าเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) ราย</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญาฝ่ายนั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว</p> <p>4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาที่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่าช่วง เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่าช่วง</p>
<p>ผล ภายหลัง จากสัญญา เช่าสิ้นสุด</p>	<p>1. เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของที่ดินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับที่ดินที่เช่าช่วงที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วง (เว้นแต่สังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุในข้อถัดไป) ซึ่งผู้เช่าช่วงได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ด้จวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตรากับที่ดินที่เช่าช่วงได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้แทนผู้ให้เช่าช่วง (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง รวมถึงเงินประกันการเช่าช่วงและการบริการที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วงอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่าช่วง (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่าช่วง เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามรายการทรัพย์สินของผู้เช่าช่วงจากผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) และ ข้อ 1 (ข) ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าผู้เช่าช่วงจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้วเสร็จ</p>

	<p>4. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าช่วงจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าช่วงในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในที่ดินที่เช่าช่วง ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าช่วงโดยตรง</p> <p>5. ในวันที่ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วง คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้</p> <p>(ก) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าช่วงโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าดังกล่าวได้ หากผู้เช่าช่วงได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้เช่าช่วงจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p> <p>(ข) หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าช่วงอีกต่อไป ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าช่วงได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ</p> <p>6. ผู้เช่าช่วงจะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้า และเงินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วง และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วง หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <p>7. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าช่วงได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
<p>การชดใช้ ความ เสียหาย</p>	<p>1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบความเสียหายให้แก่ผู้เช่าช่วงตามหัวข้อคำรับรอง ข้อ 1. และ/หรือ ข้อ 2. ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงที่ดินที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระไป ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ตามสูตรคำนวณในหัวข้อสิทธิของผู้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วงข้างต้น และชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วง</p> <p>2. ในการชดใช้ความเสียหายโดยผู้ให้เช่าช่วงตามหัวข้อการชดใช้ความเสียหายนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของที่ดินที่เช่าช่วงแยกเป็นแปลงๆ ไป</p>
<p>บันทึก ข้อตกลง เกี่ยวกับการ เช่าช่วงที่ดิน</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วง เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้</p>

1.7) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3

<p>คู่สัญญา</p>	<p>ผู้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กระทำในนามของ WHART (“ผู้เช่า” หรือ “WHART” หรือ “กองทรัสต์”)</p> <p>ผู้ให้เช่า: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)</p>
-----------------	---

<p>อาคารที่เช่า</p>	<p>: อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร E, F¹ และ G²) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ [27,427.00] ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารที่เช่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่งมีรายละเอียดของผู้ให้เช่า สัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ตามที่อธิบายในร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ข้างต้น</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่าที่กำหนดระยะเวลาประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่า”)</p>
<p>การจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เจ็ด และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>: มูลค่าการเข้าลงทุนรวมในโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมประมาณ [•] บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))</p> <p>ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารที่เช่า และราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [•] บาท</p>
<p>วัตถุประสงค์ในการเช่า</p>	<p>ผู้เช่าตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากอาคารที่เช่าในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า</p>	<p>: 1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ผู้เช่าตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท และปรับปรุงอาคารที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น แต่ไม่รวมถึงการซ่อมแซมในส่วนของโครงสร้างหลักของอาคารที่เช่าซึ่งเสื่อมสภาพอันเกิดจากการใช้งานตามปกติ</p> <p>3. ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในอาคารที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของอาคารที่เช่าอันเป็นการทำให้อาคารที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงอาคารที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้รับการปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะมีสิทธิดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน</p> <p>4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในอาคารที่เช่าตามข้อ 3. ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองอาคารที่เช่า</p>

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

² อาคาร G อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)

	<p>5. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้อาคารที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการ ใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าจะนำอาคารที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้อาคารที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าในสภาพเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว</p> <p>2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาเช่าช่วงที่ดิน”) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”) และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาตกลงกระทำการ”)</p> <p>3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับพืชรากดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่าให้แก่ผู้อื่น และ/หรือ จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนสิทธิ และ หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับพืชรากดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง และ/หรือ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าจากผู้ให้เช่าดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือสัญญาฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>4. ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า และ/หรือ สัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอาคารที่เช่า (ถ้ามี) ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ทุกรายให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ดังกล่าว และจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับผู้เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด (ถ้าระยะเวลาการเช่ากับผู้เช่ารายนั้นมีกำหนดระยะเวลาการเช่ากว่า 3 ปีขึ้นไป) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 4 (สี่) เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตามที่คู่สัญญากำหนด</p> <p>สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะติดตามและรวบรวมรับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าและค่าบริการ”) สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า จากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม และจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ก่อนแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว และ/หรือ</p>

	<p>ดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการ และเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>6. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าได้โดยเร็ว</p>
<p>เงื่อนไข และ ข้อกำหนด ในการเช่า ทรัพย์สิน และการ ชำระราคา</p>	<p>1. ในกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าสภาพของอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้เช่าได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าจะไม่เช่าทำสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า</p> <p>2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมให้แก่ผู้เช่า โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ผู้ให้เช่าหักชำระเงินประกันส่วนที่นำไปชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับอาคารที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเช่าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้กู้ของผู้เช่า เป็นผู้อุปประกันภัยร่วมและผู้รับประกันภัยร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่า โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว ผู้เช่าตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>
<p>อาคารที่ เช่าเสียหาย หรือถูก ทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั่นเองทั้งสิ้น “ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เจ้าของอาคารที่เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมได้โดยไม่ต้องขอหรือไม่ต้องขออนุญาตซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป</p> <p>“ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เจ้าของอาคารที่เช่าต้องดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารที่เช่าเพื่อให้มีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป</p> <p>1. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน</p> <p>ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยผู้เช่ายังคงสามารถหาประโยชน์หรือใช้อาคารที่เช่าบางส่วนตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้</p>

	<p>(ก) คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>(ข) ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม และผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาให้ซ่อมแซมอาคารที่เช่า โดยเป็นไปตามราคาตลาด และมีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนการจัดการและดูแลการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม ที่เป็นไปตามราคาตลาด</p> <p>(ค) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ และ/หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าให้คงเดิม</p> <p>(ง) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่เช่าและมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริงเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ย และต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนนั้นจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p> <p>2. อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนผู้เช่าไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้อาคารที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้</p> <p>(ก) ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่</p> <p>(ข) หากผู้เช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และมีการส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขาดอยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p>
--	--

	<p>(ค) เมื่อการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าอาคารขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าของอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(ง) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับอาคารที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ</p> <p>(จ) ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ โดยพิจารณาแยกเป็นหลังๆ ไป โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าที่รับมา ในการนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณในสัญญาเช่า</p> <p>อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำอาคารที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของผู้เช่าและไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่า เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่า โดยขึ้นอยู่กับความตกลงของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามและไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
<p>ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากอาคารที่เช่า นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระข้างต้น โดยได้ชำระแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ข) ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ค) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ (ง) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ 2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้า จากผู้ให้เช่ามายังผู้เช่า 3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าซ่อมแซมทุกชนิดทุกประเภท ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ แต่ไม่รวมถึงการซ่อมแซมในส่วนโครงสร้างหลักของอาคารที่เช่าซึ่งเสื่อมสภาพอันเกิดจากการใช้งานตามปกติ 4. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ชักช้า
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไป นี้ให้ถือเป็นเหตุ ผิดนัด</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า <ul style="list-style-type: none"> (ก) เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (สำหรับในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้สัญญาดังกล่าว) สัญญานี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ (เรียกสัญญาฉบับใดฉบับหนึ่งหรือรวมกันว่า “สัญญาเช่าลงทุน”) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับดังกล่าว (ข) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า หรือจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า อันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (ค) ในกรณีใดๆ ก็ตามที่อาคารที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาลโดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที (ง) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินเป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง

	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เข้าแจ้งใจหรือ ประมาณเส้นเลือดในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สิทธิของ คู่สัญญา เมื่อเกิดเหตุ ผิดนัด</p>	<p>1. สิทธิของผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผล จากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน ผู้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดยผู้เช่าไม่อาจบอกเลิก สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่าลงทุน อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จาก อาคารที่เช่าตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ฉบับนี้ได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะเรียกค่าเสียหายรวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ จากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่า ตามสูตร คำนวณในสัญญาเช่า</p> <p>(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ข) ถึง (ง) ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้ เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตาม สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิก สัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่า เช่าอาคารที่เช่า ตามสูตรคำนวณในข้อ 1 (ก) ข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จาก การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์อาคารที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่า ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของ อาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป และผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับความ เสียหายจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่านั้นหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจาก การที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ผู้ให้เช่าอาจเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าจากเหตุดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่อาจบอกเลิก สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ด้วยเหตุผิดนัดดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดนัดเกิดจากผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่ออาคารที่เช่าภายใต้ สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่า และไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิด นัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>(ข) ในการใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาความเสียหายของ อาคารที่เช่าแยกเป็นหลังๆ ไป ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะอาคารที่เช่าที่ได้รับความ เสียหายจากการผิดสัญญาของผู้เช่านั้นหรือไม่</p>
<p>การสิ้นสุด ของสัญญา</p>	<p>1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนของสำคัญของอาคารที่เช่าหลังใดตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอาคารที่เช่าหลังนั้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ 5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด 6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิมีการชำระ ค่าเช่าอาคารที่เช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าลงทุน (แล้วแต่กรณี) 7. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของอาคารที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่อาคารที่เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
<p>ผลของการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 (จ) ของหัวข้ออาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยอาคารที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันภัยร่วมในส่วนที่เป็นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ข้อ 2. หรือข้อ 3. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคารที่เช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน คู่สัญญาตกลงแบ่งผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณในสัญญาเช่า จำนวนเงินที่เหลือหลังจากการแบ่งผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากการเวนคืนอาคารที่เช่าให้ผู้เช่าตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มิเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด คู่สัญญานั้นมีสิทธิตามที่ระบุไว้ในหัวข้อดังกล่าว 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 6. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7. ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้ให้เช่า เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า
<p>ผลภายหลัง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบอาคารที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของอาคารที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับอาคารที่เช่าที่เป็นหรือตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (เว้นแต่สิ่งห้ามทรัพย์สินตามที่ได้

<p>จากสัญญาเช่าสิ้นสุด</p>	<p>ระบุในข้อถัดไป) ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวควัญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงกับอาคารที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ อันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น หรือเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงและผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งดังกล่าว ในการให้หรือถอนอาคารที่เช่ากรณีที่ดินที่เช่าช่วงและผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับพัชรกานดา และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ใช้สิทธิตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการหรือถอนดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงเงินประกันการเช่าและการบริการที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) แล้วแต่กรณี</p> <p>2. ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่า เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามรายการทรัพย์สินของผู้เช่าจากผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 (ก) และ ข้อ 1 (ข) ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในอาคารที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ</p> <p>4. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง</p> <p>5. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้</p> <p>(ก) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่มีได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าหรือที่ไม่ได้ลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ หากผู้เช่าได้รับชำระค่าเช่าและค่าบริการใดๆ ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้เช่าจะส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p> <p>(ข) หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป ผู้เช่าจะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ</p> <p>6. ผู้เช่าจะทยอยนำส่งค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้า และเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนหรือในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิด คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
----------------------------	--

1.8) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

คู่สัญญา	:	ผู้โอน: บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“ผู้โอน”) ผู้รับโอน: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้รับโอน”)
ที่ดินที่รับโอนสิทธิการเช่า	:	ที่ดินโฉนดเลขที่ 5154 ตำบลพระโขนงเหนือ อำเภอวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่เข้าร่วมประมาณ 1 งาน 24.7 ตารางวา 1 (“ที่ดินที่เช่า”) ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 28 สิงหาคม 2563 (เดิมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 4619) และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 29 มกราคม 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 3 ฉบับลงวันที่ 21 มิถุนายน 2564 ระหว่างบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้ไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าที่ดินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่ รับผิดชอบแล้วเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 4 ฉบับลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 รวมถึงที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม (“สัญญาเช่าที่ดิน”)
ระยะเวลาการเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2567 ดังนั้น ระยะเวลาการเช่าจะคงเหลือประมาณ 22 ปี 6 เดือน)
การโอนสิทธิเช่า	:	ผู้โอนตกลงโอน และผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน โดยคู่สัญญาตกลงให้การโอนดังกล่าว มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง)
การจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า	:	ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปด หรือวันอื่นใดที่ผู้โอนและผู้รับโอนจะตกลงกัน และเป็นวันเดียวกับวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ตามสัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (“วันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า”)
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจะมีมูลค่าประมาณ [•] บาท โดยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่ผู้โอนและผู้รับโอนเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [•] บาท
วัตถุประสงค์การรับโอนสิทธิเช่า	:	ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อจะเข้าครอบครอง ใช้ หรือหาประโยชน์ จากที่ดินที่เช่าในรูปแบบของการให้เช่าหรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้รับโอน เว้นแต่เจ้าของที่ดินและผู้รับโอนจะไม่ได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการโอนสิทธิเช่า และชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิเช่า	:	1. ผู้โอนจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และผู้โอนและผู้รับโอนจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหายปรับราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยผู้โอนและผู้รับโอนยังคงจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่ากันต่อไป 2. ในกรณีที่ผู้รับโอนเห็นว่าสภาพของที่ดินที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้รับโอนได้รู้ล่วงหน้าแล้ว ผู้รับโอนจะไม่เข้าทำสัญญา ผู้โอนมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าจนกว่าผู้โอนจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้โอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้รับโอน โดยค่าใช้จ่ายของผู้โอน

¹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอน</p>	<p>1. ผู้รับโอนตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ภายหลังจากการโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า ผู้รับโอนจะเข้าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินแทนผู้โอนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าที่ดินนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินทุกประการ</p> <p>3. ในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้รับโอนตกลงคืนค่าเช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้โอน สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผู้โอนได้ชำระล่วงหน้าไปให้แก่เจ้าของที่ดิน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้โอน</p>	<p>1. ในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนจะส่งมอบที่ดินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การเข้าประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้รับโอน โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้โอนได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้รับโอนในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าแล้ว</p> <p>2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้โอนจะลงนามและดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้โอนและผู้รับโอนทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (“สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง”) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน”) สัญญาซื้อขายงานระบบ สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (“สัญญาซื้อขายงานระบบ”)</p> <p>3. ผู้โอนตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนไม่มีหนี้หรือความรับผิดชอบใดๆ ภายใต้อสัญญาเช่าที่ดินค้างชำระต่อเจ้าของที่ดิน</p> <p>4. ผู้โอนมีหน้าที่ชำระภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา ภาระผูกพัน และความรับผิดชอบใดๆ ซึ่งรวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่ผู้โอนมีหน้าที่ต้องชำระ ตลอดจนค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า (“ภาระหนี้สินและความรับผิดชอบ”) ทั้งนี้ เฉพาะภาระหนี้สินและความรับผิดชอบที่ผู้โอนตกลงรับผิดชอบตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน</p> <p>5. ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ครอบคลุมชำระ และ/หรือ ถูกทวงถามให้ชำระภายหลังจากวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าว โดยหากผู้โอนไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าวภายในกำหนด ให้ผู้รับโอนสามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ แทนผู้โอนได้ และผู้โอนต้องชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่ผู้รับโอนภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้รับโอนชำระหนี้สินและความรับผิดชอบ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้โอน และแจ้งให้ผู้โอนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. ผู้โอนและผู้รับโอนแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้รับโอนจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ข) ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้ ผู้รับโอนจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ค) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ผู้โอนจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>(ง) ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้โอน ผู้โอนจะเป็นผู้รับผิดชอบ</p> <p>2. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ชักช้า</p>
<p>เหตุเลิกสัญญา</p>	<p>1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนหรือผู้รับโอนฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง</p>

	<p>และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อ จะขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้โอนหรือผู้รับโอนฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายงานระบบ</p> <p>3. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้โอน</p> <p>4. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า</p> <p>5. ไม่มีการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาฉบับนี้ ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ไม่มีการชำระราคางานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (แล้วแต่กรณี)</p>
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้โอนหรือผู้รับโอนอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้ผู้โอนหรือผู้รับโอนฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้โอนหรือผู้รับโอนไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้โอนหรือผู้รับโอนอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้รับโอนอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้โอนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้รับโอนไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้โอน เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้โอน</p>
<p>บันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิเช่า</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งจะเข้าทำระหว่างเจ้าของที่ดิน ผู้โอน และผู้รับโอน เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้</p>

สัญญาเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 โดยการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ข้างต้น เมื่อการโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทรัสต์ WHART ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้เช่า กับ บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2563 (เดิมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 4619) และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2563 บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 29 มกราคม 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 3 ฉบับลงวันที่ 21 มิถุนายน 2564 ซึ่งทั้งสองฝ่ายได้ไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าที่ดินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินในเขตท้องที่รับผิดชอบแล้วเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2564 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 4 ฉบับลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 รวมถึงที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยสัญญามีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	:	ผู้เช่า: บริษัท แอสเสริ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า: บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ("Storage Asia")
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ที่ดินโฉนดเลขที่ 5154
ระยะเวลาการเช่า	:	24 ปี 4 เดือน (1 มีนาคม 2565 – 30 มิถุนายน 2589)
ที่ดินที่เช่า	:	ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 5154 ตำบลพระโขนงเหนือ อำเภอวัฒนา กรุงเทพมหานคร (เดิมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 4619) เนื้อที่ดิน 0 ไร่ 1 งาน 24.75 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคาร Self-Storage และดำเนินธุรกิจ Self-Storage ของผู้เช่า
สิทธิการต่อสัญญาเช่า	:	ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิแก่ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิเสนอเงื่อนไขในการบริหารจัดการและขอเช่าพื้นที่ต่อไปให้ผู้ให้เช่าพิจารณาได้ โดยผลการพิจารณาให้เป็นสิทธิของผู้ให้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยผู้เช่าจะทำหนังสือเสนอเงื่อนไขการบริหารจัดการให้ผู้ให้เช่าพิจารณาก่อนวันที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุด 60 (หกสิบ) วัน
อัตราค่าเช่า การชำระเงินค่าเช่า	:	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นรายปีปฏิทิน ในอัตราร้อยละ 20 ของรายได้ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการประกอบกิจการภายในอาคาร Self-Storage ก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ของผู้เช่า และต้องไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าคงที่ โดยแบ่งชำระตามจำนวนและกำหนดชำระดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าเช่าคงที่ ในอัตราค่าเช่าคงที่ โดยชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่ 5 มกราคม ของทุกปี ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ▪ ค่าเช่าส่วนเพิ่มเติม ในกรณีที่ค่านอกรายรับค่าเช่าในอัตราร้อยละ 20 ของรายรับต่อปี แล้วมีจำนวนสูงกว่าค่าเช่าคงที่ โดยต้องชำระค่าเช่าเพิ่มเติมจากค่าเช่าคงที่จนครบร้อยละ 20 ของรายรับต่อปี ภายใน 30 วัน นับแต่สิ้นปีปฏิทินในแต่ละปี <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าคงที่และค่าเช่าเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าโดยโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงจัดส่งรายงานสรุปรายรับทั้งหมดให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นประจำทุกสามเดือน พร้อมหลักฐานแสดงรายรับ และเอกสารอื่นใดตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอ รวมถึงยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบระบบการรับชำระเงินในสถานที่เช่าได้เสมอ นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงจะส่งสรุปรายรับทั้งหมดในแต่ละปีปฏิทิน พร้อมส่งมอบแบบการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล และหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องประกอบ ในกรณีนี้ ผู้เช่ารับรองว่าในการรายงานสรุปรายรับทั้งหมดของผู้เช่าเพื่อคำนวณเป็นค่าเช่าส่วนเพิ่มเติมนี้ ผู้เช่าจะกระทำโดยสุจริต และจะไม่กระทำการใดๆ เพื่อปกปิดยอดรายรับ หากผู้เช่าประพฤติผิดข้อตกลงดังกล่าว ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันทีและผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า พร้อมค่าปรับอีกเป็นเงินจำนวน 1.5 เท่าของค่าเช่าเพิ่มเติมที่ต้องชำระทั้งหมดทันที
หลักประกัน	:	<p>(ก) ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 669,370 บาท เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่า และการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ตลอดจนหนี้ค้างชำระทุกประเภทของผู้เช่า ซึ่งเงินประกันการเช่าดังกล่าวผู้เช่ามีสิทธิหักชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ผู้เช่าค้างชำระกับผู้ให้เช่าตามที่เห็นสมควร และในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้หักเงินประกันการเช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเพิ่มเติมให้ครบจำนวนดังกล่าวทันที โดยผู้เช่ามีต้องทวงถาม</p> <p>(ข) ผู้เช่าตกลงส่งมอบหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย (Bank Guarantee) วงเงินเท่ากับอัตราค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี ให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการชำระเงินค่าเช่าตามสัญญานี้และเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา โดยส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้า 1 ปี ภายในวันที่ 20 มกราคม ก่อนเริ่มระยะเวลาการเช่าในแต่ละปี</p>
หน้าที่และคำรับรองของผู้เช่า	:	(ก) ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองว่าจะใช้ที่ดินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของสัญญานี้ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด โดยจะไม่นำที่ดินที่เช่าไปใช้ประโยชน์ หรือทำกิจกรรมอย่างอื่นให้ผิดไปจากวัตถุประสงค์การเช่า หรือ ข้อตกลงในสัญญานี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

<p>และการใช้ที่ดินที่เช่า</p>	<p>(ข) ห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า หรือนำที่ดินที่เช่าดังกล่าวให้ผู้หนึ่งผู้ใดเช่าช่วงเว้นแต่ (1) ได้รับความอนุญาตนเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือ (2) การให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร Self-Storage ของผู้เช่า ทั้งนี้ การเช่า และ/หรือ การให้บริการดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า โดยผู้เช่ายังคงเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายทั้งที่เกิดขึ้นต่อผู้ให้เช่าเองทุกประการ</p> <p>(ค) ผู้เช่าสามารถนำสิทธิการเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ไปเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อต่อสถาบันการเงินได้ โดยผู้ให้เช่า จะให้ความร่วมมือ ในการให้ความยินยอม และ/หรือ การลงนามเอกสารต่อสถาบันการเงิน ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด</p> <p>(ง) ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีพื้นที่อาคาร Self-Storage ประเภทพาณิชย์-สำนักงาน ที่สามารถใช้งานได้จริง ตำแหน่งบริเวณชั้น 2 ของอาคาร จำนวนพื้นที่ไม่น้อยกว่า 160 - 200 ตารางเมตร หรือตำแหน่งบริเวณชั้นบนสุดของอาคาร ทั้งชั้น ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร เพื่อส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่า บริษัทในเครือ หรือ บริษัทร่วมทุนของผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่ากำหนด มีสิทธิใช้ประโยชน์ และ/หรือ นำออกหาประโยชน์ ได้ โดยคิดค่าเช่าสำหรับพื้นที่ดังกล่าวในอัตรา 16,700 บาท ต่อปี โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายปีปฏิทินตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า</p> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้ให้เช่าชำระค่าเช่าพื้นที่ตามวรรคก่อนให้แก่ผู้เช่าโดยให้หักกลบลบหนี้จากค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี ที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>(จ) ผู้เช่ามีหน้าที่ทำประกันวินาศภัยและอัคคีภัย ที่ดินที่เช่า อาคาร Self-Storage และทรัพย์สินของเช่าและระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกับผู้เช่า</p> <p>(ฉ) ห้ามผู้เช่าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการแก่บุคคลอื่นใด ซึ่งมีระยะเวลาเกิน 3 ปี และ/หรือ เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า</p>
<p>หน้าที่และคำรับรองของผู้ให้เช่า</p>	<p>(ก) ผู้ให้เช่ารับรองว่าเป็นตนผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าโดยสมบูรณ์ โดยที่ดินที่ให้เช่าไม่ตกอยู่ภายใต้การรอนสิทธิ หรือการใช้ประโยชน์ในที่ดินของบุคคลอื่นใด</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าในการนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิทธิการเช่าเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ตามเงื่อนไขที่เห็นชอบร่วมกันทั้งสองฝ่าย โดยผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าตามสมควร</p>
<p>การชำระภาษีที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย ภาษีอื่นใด และอากรที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่า อาคาร Self-Storage ของผู้เช่า รวมถึงภาษีอื่นใดในการประกอบกิจการของผู้เช่า</p>
<p>การส่งมอบที่ดินและอาคาร Self-Storage เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง</p>	<p>ในกรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลงหรือถือว่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าตกลงให้ อาคาร Self-Storage รวมถึงบรรดาทรัพย์สินต่างๆ บนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที และนอกจากหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในผลของการสิ้นสุดสัญญาแล้ว ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(ก) ผู้เช่ามีหน้าที่ปรับปรุงอาคาร Self-Storage ให้พร้อมใช้งาน และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคาร Self-Storage ไปอนุญาต สาธารณูปโภค รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เว้นแต่ผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่าทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งปวง รวมทั้งขนย้ายทรัพย์สิน และบริวารทั้งหมดออกจากที่ดินที่เช่า ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการตามความประสงค์ของผู้ให้เช่าและส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อย โดยผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคาร Self-Storage รวมถึงสิ่งปลูกสร้างใดๆ บนที่ดินที่เช่า พร้อมทั้งขนย้ายทรัพย์สิน รวมถึงบริวารออกจากพื้นที่เช่า ปรับสภาพที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายใน 60 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p>

	<p>หากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการขนย้ายพร้อมทั้งส่งมอบที่ดินที่เช่าให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายวัน ในอัตราวันละ 5,000 บาท จนกว่าผู้เช่าจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อย</p> <p>(ข) ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ และผู้เช่ามิได้ดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ระบุไว้ตามสัญญา ผู้เช่าตกลงสละกรรมสิทธิ์และการครอบครองในที่ดินที่เช่าและอาคาร Self-Storage รวมถึงทรัพย์สินที่คงเหลืออยู่ในที่ดินที่เช่า และตกลงให้ความยินยอมโดยไม่เพิกถอนว่าผู้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าและอาคาร Self-Storage รวมถึงทรัพย์สินที่คงเหลืออยู่ในที่ดินที่เช่าทันที และยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปในที่ดินที่เช่าและอาคาร Self-Storage เพื่อจัดการกับสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินทั้งปวงดังกล่าวได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร รวมทั้งมีสิทธิดำเนินการให้ผู้อื่นเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างใหม่ที่ดินที่เช่าต่อไปได้ และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด</p>
การเลิกสัญญา	<p>ผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ใน กรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา โดยกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาแก้ไขเยียวยาการผิดสัญญา โดยหากครบกำหนดดังกล่าวแล้วคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามแต่อย่างใด คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและเรียกค่าเสียหายตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงได้ ยกเว้น ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าและ/หรือ แจ้งรายรับอันเป็นเท็จแก่ผู้ให้เช่า ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที และไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใด</p> <p>ทั้งนี้ หากความเสียหายที่เกิดแก่คู่สัญญาเป็นการพันวิสัยที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะแก้ไขให้เป็นไปตามสัญญาได้ ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันทีและคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตกลงจะใช้ค่าเสียหายให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องเสียหายนั้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่เสียหายนั้นได้แจ้งให้ทราบ</p> <p>(ข) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที ในกรณีที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกฟ้องให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท</p>
ผลแห่งการสิ้นสุดสัญญา	<p>(ก) ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้ล่วงหน้า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>(ข) ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเท่ากับค่าเช่าคงที่ที่เหลืออยู่จนครบระยะเวลาการเช่า และให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการเช่า รวมถึงเรียกเงินตามหนังสือค้ำประกันที่ผู้เช่าได้วางเป็นประกันแก่ผู้ให้เช่าทั้งหมดอีกส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร การบริหารจัดการอาคาร Self-Storage เพิ่มเติม และเสียหายอื่นใด (ถ้ามี) จากผู้เช่าทั้งหมด</p>
หมายเหตุ	<p>จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่ามีกำหนด ยี่สิบสี่ปีสี่เดือน (มีเงื่อนไข) (โฉนด 5154) ระหว่าง บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) กับ Storage Asia ฉบับลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2564</p>

1.9) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลท์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

คู่สัญญา	<p>ผู้จะขาย: บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย”)</p> <p>ผู้จะซื้อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้จะซื้อ”)</p>
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p>อาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ เซลท์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ตั้งอยู่ที่ แขวง พระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 หลัง 3 คูหา ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 816.07 ตารางเมตร</p>

<p>ราคา หลักทรัพย์ ที่ ซื้อขาย</p>	<p>: ราคาหลักทรัพย์ที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ [•] บาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษี ธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ราคาหลักทรัพย์ที่ซื้อขายดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ดี ราคาหลักทรัพย์ ที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาหลักทรัพย์ที่ซื้อขาย ค่าเช่าหลักทรัพย์ที่เช่า และค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าสำหรับ การลงทุนในหลักทรัพย์หลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน [•] บาท</p>
<p>การชำระ ราคา</p>	<p>: ผู้ซื้อตกลงชำระราคาหลักทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ตามที่ได้นิยามด้านล่าง) ตามวิธีการที่ คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน</p>
<p>ภาษีอากร และ ค่าใช้จ่าย</p>	<p>1. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับหลักทรัพย์ที่ซื้อขายที่มีอยู่ หรือเกิดขึ้นจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวกับการใช้หลักทรัพย์ที่ซื้อ ขาย เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ ตาม เป็นต้น และบรรดาความรับผิดต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหลักทรัพย์ที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</p> <p>2. ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ตามข้อ 1. ครบกำหนดชำระหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลง ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดดังกล่าว โดยหากผู้จะขายไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าว ภายในกำหนด และผู้ซื้อได้ชำระภาระหนี้สินและความผิดนั้นแทนผู้จะขายไปก่อน ผู้จะขายตกลงชำระเงินคืน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่ผู้ซื้อจนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ จะซื้อได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้จะขายและแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในหลักทรัพย์ที่ซื้อขายในวันโอน กรรมสิทธิ์ และผู้จะขายตกลงรับผิดชอบในภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กับการโอนกรรมสิทธิ์ในหลักทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการโอน มิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ</p>
<p>การโอน กรรมสิทธิ์ และการส่ง มอบ หลักทรัพย์</p>	<p>1. ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หลักทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบ อำนาจ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่แปด ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (“สัญญาโอน สิทธิการเช่า”) หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ หลักทรัพย์ที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึง เอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองหลักทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการ ส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ มีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายหลักทรัพย์ที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และหลักทรัพย์ที่ซื้อขายปราศจากภาระ ผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใดๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่การนำ หลักทรัพย์ที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญา บริการ”) ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการ (รวมเรียกว่า “ผู้เช่าพื้นที่”) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทาง สาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้ จะซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>

	<p>4. ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย</p>
<p>ข้อตกลงของผู้ขาย</p>	<p>1. ในกรณีที่ผู้ขายจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงว่า ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะดำเนินการให้ผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของผู้ซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยและได้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดยผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ขายได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว ผู้ซื้อตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายจะลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (“สัญญาโอนสิทธิการเช่า”) และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 (“สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์”)</p> <p>3. ผู้ขายตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อได้โดยเร็ว</p>
<p>เหตุเลิกสัญญา</p>	<p>1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาโอนสิทธิการเช่า และสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์</p> <p>3. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้พ้นจากการของผู้ขาย</p> <p>4. ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ ไม่มีการชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาโอนสิทธิการเช่า</p>
<p>ผลของกรเลิกสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

	<p>2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาดำเนินสิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญาดำเนิน โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย</p>
--	---

1.10) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

คู่สัญญา	:	<p>ผู้รับสัญญา :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”) <p>ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”) และ ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง”) <p>ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”) และ ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ดับบลิวเอชเอ ไดวะ”) <p>ผู้ให้สัญญาสำหรับโครงการบางนา - ตราด กม.23 โปรเจค 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
วันที่มีผลบังคับใช้ของสัญญา	:	<p>สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21</p> <p>สัญญาดำเนินนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21</p> <p>สำหรับโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1</p> <p>สัญญาดำเนินนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1</p> <p>สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3</p> <p>สัญญาดำเนินนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3</p>
หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า (กรณีโครงการเทพารักษ์ กม.21)	:	<p>1. สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (เว้นแต่พื้นที่เช่าส่วนหลังคา) (“พื้นที่ในโครงการ”) ผู้ให้สัญญาตกลงว่า หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้รับสัญญาในอัตราตารางเมตรละ [•] ([คำอ่าน] บาท ต่อเดือน (“อัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งรับชำระ”) เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไรก็ตาม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งรับชำระข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งไม่ต้องชำระค่าเช่า</p>

	<p>สำหรับพื้นที่ในโครงการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งรับชำระข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งรับชำระข้างต้น สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในกรณีเช่นว่านั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ในโครงการข้างต้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเมื่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งรับชำระ เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้งโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า (กรณีโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1)</p>	<p>1. สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 ซึ่งมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้วWHA หรือ WHA Daiwa ตกลงว่า หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA หรือ WHA Daiwa ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้รับสัญญาในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดิมล่าสุดของแต่ละพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าในโครงการดังกล่าว (“อัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระ”) เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไรก็ตาม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่า WHA หรือ WHA Daiwa เป็นผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หาก WHA ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระข้างต้น WHA หรือ WHA Daiwa ไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่</p>

	<p>ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) จัดหาที่ดินนั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระข้างต้น WHA หรือ WHA Daiwa ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) จัดหาที่ดินนั้น เข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA หรือ WHA Daiwa ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระข้างต้น สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ WHA หรือ WHA Daiwa ไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารหรือสังหรมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอบริการของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในกรณีเช่นนั้น WHA หรือ WHA Daiwa ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปในอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระข้างต้น จนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า หากมีพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่ในโครงการข้างต้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเมื่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระ เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่เช่าในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า (กรณีโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3)</p>	<p>1. สำหรับพื้นที่เช่าในโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงว่า หากพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้รับสัญญา สำหรับอาคาร E และ G ในอัตราตารางเมตรละ 160 (หนึ่งร้อยหกสิบ) บาทต่อเดือน และสำหรับอาคาร F ในอัตราตารางเมตรละ 155 (หนึ่งร้อยห้าสิบบาท) บาทต่อเดือน (“อัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระ”) เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเป็นผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารหรือสังหรมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จัดหาที่ดินนั้น เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับชำระข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับ</p>

	<p>สัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือของ 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับชำระข้างต้น สำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในกรณีเช่นนั้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปในอัตราค่าเช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นรับชำระข้างต้นจนครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>2. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ตกลงว่า หากมีพื้นที่ในโครงการส่วนใดที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ในโครงการข้างต้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเมื่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รับชำระ เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการที่มีการเช่าระยะสั้น</p>	<p>1. สำหรับพื้นที่ในโครงการซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“พื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้น”) ซึ่งหากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว และผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA หรือ WHA Daiwa ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาในอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระ จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ตามหลักเกณฑ์ในวรรคถัดไป แต่ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ ไดวะ เป็นผู้เช่า ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หากผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่าออกไป หรือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระข้างต้น ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ ไดวะ ไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นที่ผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่า หรือดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าตามเงื่อนไขข้างต้นได้แล้วให้แก่ผู้รับสัญญาอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่า</p>

	<p>ปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่าหรือผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) จัดหาที่ดินนั้น เข้าทำสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นโดยมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระข้างต้นดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ ไคเวะ ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ/หรือ ในกรณีที่ผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่าหรือผู้เช่าที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) จัดหาที่ดินนั้น เข้าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ครบตามระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนถึงวันครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ ไคเวะ ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ดังกล่าวในอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระข้างต้นให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าปัจจุบันตกลงต่อสัญญาเช่า หรือดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นตามที่ระบุข้างต้นแล้ว และเกิดกรณีผู้เช่าดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ ไคเวะ ไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า ทั้งนี้ หากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า (ด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากกรณีที่มีเหตุผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้) และผู้รับสัญญาตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในกรณีเช่นนั้นดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นหรือดับบลิวเอชเอ ไคเวะ ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไปในอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระข้างต้น จนครบกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p> <p>2. WHA หรือ WHA Daiwa ตกลงว่า ณ วันที่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นตามข้อ 1. ข้างต้นครบกำหนดอายุการเช่า WHA หรือ WHA Daiwa ตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นที่ยังไม่มีผู้เช่า หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่าตามข้อ 1. ข้างต้น โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเมื่อดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA หรือ WHA Daiwa รับชำระ โดยมีระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าจนครบกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ WHA หรือ WHA Daiwa โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใดๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่ผู้เช่ารายปัจจุบันตกลงต่ออายุสัญญาเช่า หรือวันที่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>สิทธิในการไล่เบียด</p>	<p>1. หาก WHA ได้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการตามหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า และ/หรือ หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการที่มีการเช่าระยะสั้น ให้แก่ผู้รับสัญญาแล้ว ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิที่จะไล่เบียดให้ ดับบลิวเอชเอ ไคเวะ ชำระเงินจำนวนดังกล่าวคืนให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เต็มจำนวน และดับบลิวเอชเอ ไคเวะ ต้องชำระเงินจำนวนดังกล่าว คืนให้แก่ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ภายในวันที่กำหนดตามสัญญา</p> <p>2. หาก WHA Daiwa ได้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการตามหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการที่ไม่มีผู้เช่า และ/หรือ หัวข้อหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ในโครงการที่มีการเช่าระยะสั้น แก่ผู้รับสัญญาแล้ว ดับบลิวเอชเอ ไคเวะ ไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินจำนวนดังกล่าวจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ต่อดับบลิวเอชเอ ไคเวะ สำหรับเงินที่ดับบลิวเอชเอ ไคเวะได้จ่ายไปดังกล่าว</p>

2. ร่างสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

2.1) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563¹

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท พัทธกานดา จำกัด (“เจ้าของที่ดิน”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท (“กองทรัสต์”)
อารัมภบท	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าช่วงได้เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2563 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด สามสิบปี) รวมเก้าโฉนด มีเงื่อนไข ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) รวมเก้าโฉนด มีเงื่อนไข ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 11595, 11596, 11597, 33561, 33562, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“สัญญาเช่าหลัก”) 2. ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินข้างต้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น และงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 3. กองทรัสต์ได้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ซึ่งเป็นที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก เช่าอาคาร และซื้องานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าช่วง ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 และ เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินในที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33561, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ฉบับลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564”) 4. กองทรัสต์ได้เช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 11595, 11596, 11597 และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33561, 33562, 33563, 33618, 33621 และ 33622 ซึ่งเป็นที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก เช่าอาคาร และซื้องานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าช่วง ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปดของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และ เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์อยู่ระหว่างการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 11595, 11596, 11597 และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33561, 33562, 33563, 33618, 33621 และ 33622 5. ผู้ให้เช่าช่วงประสงค์จะให้กองทรัสต์เช่าช่วงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563 และกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563เพิ่มเติม อาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว และงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาเช่าช่วงที่ดิน”) ในการนี้ เจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ ประสงค์ที่จะทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เพื่อเพิ่มเติมข้อตกลงในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564

¹ โดยในระหว่างที่กองทรัสต์ WHART ยังไม่ได้รับสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเช่าจากบริษัท พัทธกานดา จำกัด บริษัท ปทุมผล จำกัด และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เศษะไพบุลย์ รูปแบบมาตรการบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีคือ คำรับรองที่จะชดเชยค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะได้เข้าทำกับกองทรัสต์ WHART

<p>ข้อตกลง ตามสัญญา เช่าหลัก</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าของที่ดินรับทราบและยอมรับว่าผู้ให้เช่าช่วงนำที่ดินดังต่อไปนี้ออกไปให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> (ก) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดิน ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 2.00 ตารางวา¹ (ข) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33563 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดิน ประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 39.00 ตารางวา² <p>(รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”) จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่าช่วง”) ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)</p> 2. เจ้าของที่ดินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินหรือนำที่ดินที่เช่าช่วงไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคล หรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ ตลอดจนรับทราบว่าการโอนทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารได้ โดยเจ้าของที่ดินจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย 3. เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ รวมถึงภายหลังจากที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 5. โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า 4. เจ้าของที่ดินตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก โดยจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลัก (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีโซหน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 5. แทน ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ แทนผู้ให้เช่าช่วงแล้วผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้ให้เช่าช่วงและแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 5. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงและกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลทันทีเมื่อมีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ และเจ้าของที่ดินยินยอมให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงแทนผู้ให้เช่าช่วงและตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่เป็นต้นไป ทั้งนี้ เมื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลแล้ว เจ้าของที่ดินจะไม่อ้างเหตุที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติ หรือผิดนัดตามสัญญาเช่าหลักมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์
--	---

¹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

	<p>6. เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่างๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่างๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ระบุในข้อ 5. และผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแทนผู้ให้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้ให้เช่าช่วงและแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>7. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าของที่ดินจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และเจ้าของที่ดินได้จัดให้บุคคลดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของเจ้าของที่ดินอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>8. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และเจ้าของที่ดิน และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของเจ้าของที่ดิน และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>9. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 5. แล้ว กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินที่เช่าช่วง ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะให้คำตอบแทนการให้สิทธิดังกล่าวแก่กองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป</p> <p>10. เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564</p> <p>11. เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีหนี้สินใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าหลักค้างชำระต่อเจ้าของที่ดิน</p>
--	--

2.2) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 (“เจ้าของที่ดิน”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)
อารัมภบท	:	<p>1. บริษัท ปทุมผล จำกัด (“ปทุมผล”) ได้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623 33624, 33625, 33636, 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จากคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) รวมเจ็ดโฉนด (มีเงื่อนไข) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึก</p>

	<p>(“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง”)</p> <p>3. ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินข้างต้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งบางส่วนตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น และงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3</p> <p>4. กองทรัสต์ได้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623 ซึ่งเป็นที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เช่าอาคาร และซื้องานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าช่วง ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 และ เจ้าของที่ดิน ปทุมผล ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินในที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623 ฉบับลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564”)</p> <p>5. กองทรัสต์ได้เช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 33617 และ 33619 และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 ซึ่งเป็นที่ดินตามสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เช่าอาคาร และซื้องานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าช่วง ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปดของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และ ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์อยู่ระหว่างเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 33617 และ 33619 และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 กับเจ้าของที่ดิน และปทุมผลอีกฉบับหนึ่ง</p> <p>6. ผู้ให้เช่าช่วงประสงค์จะให้กองทรัสต์เช่าช่วงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 เพิ่มเติมและกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 เพิ่มเติม อาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวและงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง”) ในกรณีนี้ เจ้าของที่ดิน ปทุมผล ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ ประสงค์ที่จะทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เพื่อเพิ่มเติมข้อตกลงในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564</p> <p>7. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ที่ผู้ให้เช่าช่วงจะให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ ได้ถึงแก่กรรม</p>
<p>ข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลัก</p>	<p>1. เจ้าของที่ดินรับทราบและยอมรับว่าผู้ให้เช่าช่วงนำที่ดินดังต่อไปนี้ไปยื่นออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์</p> <p>(ก) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ 0 งาน 61.45 ตารางวา¹</p> <p>(ข) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33623 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 0 งาน 52.90 ตารางวา²</p> <p>(ค) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33624 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 57.70 ตารางวา³</p> <p>(ง) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33625 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 9.00 ตารางวา⁴</p> <p>(จ) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33636 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 23.50 ตารางวา⁵</p>

¹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

³ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁴ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁵ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

	<p>(รวมเรียกว่า “ที่ดินที่เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”) จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 (“ระยะเวลาการเช่าช่วง”) ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง (คาดว่าจะกองทรัสต์จะชำระเงินภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. เจ้าของที่ดินตกลงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง หรือนำที่ดินที่เช่าช่วงไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคล หรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ ตลอดจนรับทราบว่าการที่กองทรัสต์จะให้เช่าช่วงอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารได้ โดยเจ้าของที่ดินจะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย 3. เจ้าของที่ดิน ตกลงและยอมรับว่า ปทุมผลยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักให้แก่เจ้าของที่ดินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าหลัก ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก 4. เจ้าของที่ดินตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ รวมถึงภายหลังจากที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 6. โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า 5. เจ้าของที่ดินตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก ในกรณีที่ปทุมผลไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก โดยจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลัก (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีหน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 6. แทน 6. หากกองทรัสต์ได้แสดงเจตนาเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3.) ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ตามที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 ที่เช่าทำกับบริษัท ปทุมผล จำกัด (“บันทึกข้อตกลงสำหรับที่ดินของปทุมผล”) แล้ว เจ้าของที่ดินยินยอมให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงแทนปทุมผลและตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3.) ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่เป็นต้นไป ทั้งนี้ เมื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลแล้ว เจ้าของที่ดินจะไม่อ้างเหตุที่ปทุมผลไม่ปฏิบัติ หรือผิดนัดตามสัญญาเช่าหลักมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้เจ้าของที่ดินไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลักกับกองทรัสต์ 7. เจ้าของที่ดินตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่างๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่างๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ระบุในข้อ 6. 8. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าของที่ดินจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับ ความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และเจ้าของที่ดินได้จัดให้บุคคลดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของเจ้าของที่ดินอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ
--	---

	<p>9. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าของที่ดินจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และเจ้าของที่ดินได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของเจ้าของที่ดินอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>10. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 6. แล้วกองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินที่เช่าช่วง</p> <p>11. เจ้าของที่ดินตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564</p>
--	--

2.3) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับบริษัท ปทุมผล จำกัด สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E, F, G) ในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 336361

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ปทุมผล จำกัด (“ปทุมผล”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซิงทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)
อารัมภบท	:	<p>1. ปทุมผลได้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625, 33636, 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จากคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2563 และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตามหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) รวมเจ็ดโฉนด (มีเงื่อนไข) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) รวมเจ็ดโฉนด (มีเงื่อนไข) ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 (“สัญญาเช่าหลัก”)</p> <p>2. ผู้ให้เช่าช่วงได้เช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625, 33636, 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จากปทุมผลตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับลงวันที่ 16 มกราคม 2563 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน ตาม</p> <p>(1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด สามสิบปี) มีเงื่อนไข ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไข ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594</p> <p>(2) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด สามสิบปี) มีเงื่อนไข ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไข ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594</p> <p>(3) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด) มีเงื่อนไข ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนด) มีเงื่อนไข ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดิน</p>

¹ โดยในระหว่างที่กองทรัสต์ WHART ยังไม่ได้รับสิทธิการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าจากบริษัท พชรกานดา จำกัด บริษัท ปทุมผล จำกัด และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพบูลย์ รูปแบบมาตรการบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้ก็คือ คำรับรองที่จะชดเชยค่าเสียหายจากดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่จะได้เช่าทำกับกองทรัสต์ WHART

	<p>บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33623 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594</p> <p>(4) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33624 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594</p> <p>(5) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33625 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594</p> <p>(6) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) มีเงื่อนไขเวลา ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33636 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594</p> <p>(7) หนังสือสัญญาเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) รวมสองโฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2563 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่าช่วง (มีกำหนดสามสิบปี) รวมสองโฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 สำหรับการเช่าที่ดินของที่ดินโฉนดเลขที่ 33617 และ 33619 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 พฤษภาคม 2564 ถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594</p> <p>(“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง”)</p> <p>3. ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินข้างต้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ซึ่งบางส่วนของที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น และงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3</p> <p>4. กองทรัสต์ได้เช่าช่วงที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623 ซึ่งเป็นที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เช่าอาคาร และซื้องานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าช่วง ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เจ็ดของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 และเจ้าของที่ดิน ปทุมผล ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินในที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 และ 33623 ฉบับลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 (“บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564”)</p> <p>5. กองทรัสต์ได้เช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 33617 และ 33619 และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 ซึ่งเป็นที่ดินตามสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เช่าอาคาร และซื้องานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าช่วง ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่แปดของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 และผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์อยู่ระหว่างเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 33617 และ 33619 และที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620 กับปทุมผล และเจ้าของที่ดินอีกฉบับหนึ่ง</p> <p>6. ผู้ให้เช่าช่วงประสงค์จะให้กองทรัสต์เช่าช่วงบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563 และกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563 เพิ่มเติมอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน</p>
--	---

	<p>ดังกล่าวและงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ จึงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง”) ในการนี้ ปทุมผล ผู้ให้เช่าช่วง และกองทรัสต์ ประสงค์ที่จะทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เพื่อเพิ่มเติมข้อตกลงในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564</p> <p>7. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ คุณหญิงกานดาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดเลขที่ 33562 และ 33563 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ที่ผู้ให้เช่าช่วงจะให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์ได้ถึงแก่กรรม</p>
<p>ข้อตกลงตามสัญญาเช่าหลัก</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปทุมผล ตกลงและยอมรับว่า ปทุมผลยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักให้แก่เจ้าของที่ดิน สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าหลัก ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก 2. ปทุมผลตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ รวมถึงภายหลังจากที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักตามที่กำหนดในข้อ 4. โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ล่วงหน้า 3. ในกรณีที่ปทุมผลไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก และเจ้าของที่ดินได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลัก (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีใช้หน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 4. แทนหากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ แทนปทุมผลแล้ว ปทุมผลตกลงชำระเงินค้ำพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนปทุมผลและแจ้งให้ปทุมผลทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 4. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลง ปทุมผลตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 1.) ภายใต้สัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่ารายปีตามที่ระบุในข้อ 3.) ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลทันทีเมื่อมีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ 5. ปทุมผลตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่างๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่างๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ระบุในข้อ 4. และปทุมผลตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแทนปทุมผลแล้ว ปทุมผลตกลงชำระเงินค้ำพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนปทุมผลและแจ้งให้ปทุมผลทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 6. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ปทุมผลจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และ ปทุมผลได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของ ปทุมผลอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ 7. ปทุมผลตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าหลักเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564

¹ คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ได้ถึงแก่กรรม ทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินกับคุณหญิงกานดา จึงต้องตกทอดสู่ผู้รับมรดก

<p>ข้อตกลง ตามสัญญา เช่าช่วง ที่ดินทอดที่ หนึ่ง</p>	<p>1. ปทุมผลรับทราบและยอมรับว่าผู้ให้เช่าช่วงนำที่ดินดังต่อไปนี้ยื่นออกให้เช่าช่วงแก่กองทรัสต์</p> <p>(ก) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดิน ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 2.00 ตารางวา¹</p> <p>(ข) บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33563 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดิน ประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 39.00 ตารางวา²</p> <p>(รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่าช่วง") เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิ การเช่าช่วงที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและกองทรัสต์ ("วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง") จนถึงวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 ("ระยะเวลาการเช่าช่วง") ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง (คาดว่ากองทรัสต์จะเข้า ลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566)</p> <p>2. ปทุมผลตกลงยินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สอง หรือนำที่ดินที่เช่า ช่วงไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่สองไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินต่อบุคคล หรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ ตลอดจนรับทราบว่าการเช่าช่วงจะให้ผู้ให้เช่าช่วงอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูก สร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้เช่าพื้นที่ที่ดินที่เช่าช่วงและอาคารได้ โดยปทุมผล จะไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ ปทุมผลตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การ ทำเอกสาร หรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย</p> <p>3. ปทุมผลและผู้ให้เช่าช่วงตกลงและรับรองว่า ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีหนี้สินใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งค้างชำระต่อปทุมผล</p> <p>4. ปทุมผลและผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดิน ที่เช่าช่วงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใดๆ รวมถึงภายหลังจากที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าว รับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 6. ด้วย โดยไม่ได้รับความ ยินยอมล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>5. ปทุมผลตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง โดยปทุมผลจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงและ กองทรัสต์ทราบถึงเหตุผิดสัญญาอันก่อให้เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุด เพื่อให้กองทรัสต์เข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง (เป็นเพียงสิทธิของกองทรัสต์แต่มีใช้หน้าที่) หรือเพื่อให้กองทรัสต์บอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วน ที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 6. แทน ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระหนี้สินและความรับผิดชอบต่างๆ ในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงแทนผู้ให้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระหนี้สินพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระหนี้สินและ ความรับผิดชอบต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้ให้เช่าช่วงและแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>6. ในวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่ง เฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วง และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะ ส่วนที่ดินที่เช่าช่วง ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) โดยให้การโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมี ผลทันทีเมื่อมีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ และปทุมผลยินยอมให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เช่าตามสัญญา เช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงแทนผู้ให้เช่าช่วง และตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและ</p>
---	--

¹ ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

² ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

	<p>หน้าที่เป็นต้นไป ทั้งนี้ เมื่อการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวมีผลแล้ว ปทุมผลจะไม่อ้างเหตุที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติ หรือผิดนัดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ตกเป็นผู้ผิดนัด หรือเป็นเหตุให้ปทุมผลไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับกองทรัสต์</p> <p>7. ปทุมผลและผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าจะให้ความยินยอม และเข้าทำเอกสารและสัญญาต่างๆ ตลอดจนลงนามในหนังสือตอบรับและยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ และ/หรือ เอกสารอื่นใด รวมถึงดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อจดทะเบียนธุรกรรมต่างๆ (หากมี) กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่มีการบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามที่ระบุในข้อ 6. และผู้ให้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น (หากมี) เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้เข้ารับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแทนผู้ให้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทนผู้ให้เช่าช่วงและแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>8. ภายใต้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ปทุมผลและผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ และปทุมผล และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วง ได้จัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของปทุมผล และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วง อันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทุกประการ</p> <p>9. หากกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 6. แล้ว กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ในการใช้ประโยชน์บนที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินที่เช่าช่วง ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะให้ค่าตอบแทนการให้สิทธิดังกล่าวแก่กองทรัสต์ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป</p> <p>10. ปทุมผลและผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ถือว่าข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวข้างต้น เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564</p>
--	--

2.4) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน กับบริษัท สดอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน)

คู่สัญญา	: ผู้โอน: บริษัท สดอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“ผู้โอน”) ผู้รับโอน: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้รับโอน”)
เจ้าของที่ดิน	: บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“เจ้าของที่ดิน”)
การแก้ไขสัญญาเช่า	: เจ้าของที่ดิน และผู้โอนตกลงแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน และผู้รับโอนรับทราบการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน ตามรายละเอียดที่จะได้ตกลงกัน
การโอนสิทธิการเช่า	: 1. เจ้าของที่ดินรับทราบและยินยอมให้ผู้โอนโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอน และตกลงจะให้ความร่วมมือและจัดเตรียมโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า เอกสารเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ดิน รวมถึงลงนามเอกสารประกอบอื่นๆ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานที่ดิน เพื่อให้ผู้โอนและผู้รับโอนนำไปจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

	<p>2. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าเป็นวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้รับโอนจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามข้อกำหนดตามสัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ผู้รับโอนรับโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการไอ สตอร์ เซลท์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร ตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง และเมื่อผู้รับโอนได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแล้ว ให้ถือว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินตกลงให้ความยินยอมในการดำเนินการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวระหว่างผู้โอนกับผู้รับโอน ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การทำเอกสารหรือการจดทะเบียนเพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมาย</p>
--	---

2.5)สาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับ โครงการไอ สตอร์ เซลท์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) ผู้เช่า: บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)</p>
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	<p>กองทรัสต์ตกลงให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและให้เช่าอาคารที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและเช่าอาคารที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาระบบนี้</p>
วัตถุประสงค์ในการเช่า	<p>เพื่อการดำเนินการกิจการพื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-storage) รวมทั้งเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการดังกล่าว ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
ระยะเวลาเช่าและการจดทะเบียนสิทธิเช่า	<p>ตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2589 ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 22 (ยี่สิบสอง) ปี 6 เดือน (“ระยะเวลาการเช่า”) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันต้นเริ่มระยะเวลาการเช่า (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”)</p>
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<p>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายปีรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 7.00 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราการปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 6.00 ทุก 3 ปี โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าภายในวันที่ [•] ของแต่ละปี (“วันครบกำหนดการชำระค่าเช่า”) โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาระบบนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดใน<u>ข้อ 1</u> กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้</p> <p>2.1 หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันครบกำหนดการชำระค่าเช่า กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้</p> <p>2.2 กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนด ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p>
เงินมัดจำ	<p>1. ผู้เช่าตกลงจะวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาระบบนี้</p> <p>2. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำ (โดยไม่มีดอกเบี้ย) ให้แก่ผู้เช่า หลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ หากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้วางไว้เต็มจำนวน</p>

<p>การ ประกันภัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนด ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อของทรัสต์ (และ/หรือผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวข้างต้นด้วย ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้เอาประกันภัยทรัพย์สินอื่นๆ ของผู้เช่า ผู้เช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือ บริวารของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงพื้นที่ที่เก็บและติดตั้งไว้ในทรัพย์สินที่เช่าแบบไม่ใช้สิทธิไล่เบี้ย (non-recourse basis) รวมทั้งจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญหายในทรัพย์สินของผู้เช่า บริวาร และ/หรือ ลูกค้าของผู้เช่าเอง
<p>หน้าที่ของ กองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p>
<p>หน้าที่ของ ผู้เช่า</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้เช่าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของผู้เช่าเอง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาตทุกประเภท (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ผู้เช่าจะใช้ รวมทั้งจะดูแลให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ (หากมี) ให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการหรือมีสิ่งของใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใดกระทำการหรือมีสิ่งของใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหาย การรบกวน ผู้เช่ายินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดยกองทรัสต์จะบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างหรือต่อเติมสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไข ด้ดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ บรรดาสิ่งดัดแปลง ต่อเติม หรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวข้างต้นให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่า และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบทำประกันภัยสำหรับส่วนที่ดัดแปลง ต่อเติม ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการประกอบธุรกิจ และ/หรือ กระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงดูแลมิให้ ผู้เช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือ บริวารของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงพื้นที่ไม่ให้กระทำการใดๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดภัยจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า หรือการละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่า ผู้เช่าจะไม่ให้กู้ยืมเงิน หรือกระทำการใดๆ ให้ตนมีฐานะเป็นเจ้าหนี้ ซึ่งรวมถึงการค้ำประกัน หรือยอมรับผิดค่าใช้จ่ายเสียหาย หรือก่อหนี้เพื่อประโยชน์ของบุคคลอื่น หรือยอมรับโอนหนี้จากบุคคลอื่น ยกเว้นกรณีที่มีการดำเนินการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถของทางลบบอย่างมีนัยสำคัญ ผู้เช่าจะไม่ควบหรือรวมกิจการกับนิติบุคคลใด หรือดำเนินการใดๆ เพื่อชำระบัญชีหรือเลิกกิจการ

<p>การซ่อมแซมปรับปรุงการดำรงไว้และจัดหาทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาการเช่า เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่การะติดพันอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง 2. สำหรับทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการที่ผู้เช่าจัดหาหรือจัดซื้อ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ ผู้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีค่าตอบแทน 3. ผู้เช่าจะจัดทำแผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าประจำปี (Annual Maintenance Plan) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่เช่า และส่งมอบภายในไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วันก่อนสิ้นรอบปีก่อนหน้า เพื่อเสนอให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
<p>ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าและการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ 2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไรก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้อง
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ (2) ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน (ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ) (3) เมื่อผู้เช่าถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่า หรือจะกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ของออยอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ (4) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ (5) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนอย่างมีนัยสำคัญ 2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ 3. ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า หรือวันที่กองทรัสต์ทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีที่ผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาโดยการเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนเท่ากับยอดรวมค่าเช่าที่ยังคงเหลือจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเลิกสัญญา และเงินมัดจำจะถูกปรับทั้งหมด 2. กรณีมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากการที่

	<p>กองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบ</p>
การสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า กองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที ในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที เมื่อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกรณีที่ระบุในสัญญา เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุเรื่อง สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา เมื่อสัญญาเช่าลงทุนฉบับใดฉบับหนึ่งสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

2.6) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับทุกโครงการ

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้สัญญา: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้สัญญา”)</p> <p>ผู้รับสัญญา: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท (”ผู้รับสัญญา”)</p>
วันที่มีผลใช้บังคับสัญญา	<p>สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า (“วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน”)</p>
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) ผู้ให้สัญญาตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่แปดของกองทรัสต์ ให้อยู่ในความครอบครองของผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ให้ความหมายถึง บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (ก) หรือ (ข) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาจะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ จนทำให้ผู้ให้สัญญา และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญา ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีจำเป็นหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ให้กระทำได้เมื่อมีการแจ้งให้ผู้รับสัญญาทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับ	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากผู้ให้สัญญา และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้สัญญา มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอน

<p>กิจการของ ผู้รับสัญญา</p>	<p>สิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนที่ตั้งอยู่ในรัศมี 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรจากทรัพย์สินที่ผู้รับสัญญาลงทุน ผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินของผู้รับสัญญาให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าก่อน และ/หรือ จะดำเนินการให้ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้สัญญาแจ้งให้ผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อเสนอทรัพย์สินของผู้รับ สัญญาให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</p> <p>(ก) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของผู้รับ สัญญา และ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของผู้รับสัญญาเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</p> <p>2. อย่างไรก็ตาม ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อ 1. ข้างต้น</p> <p>(ก) ผู้ให้สัญญาสามารถแสดงให้ผู้รับสัญญาเห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้า ต่อผู้รับสัญญาเพื่อประกอบการพิจารณาว่า คุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า ไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของผู้รับสัญญา และผู้ให้สัญญาได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับ ลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของ ลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของผู้รับสัญญา หรือ</p> <p>(ข) ผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอทรัพย์สินของผู้รับสัญญาให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และผู้ให้สัญญาได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของผู้รับสัญญามี คุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำ สัญญากับผู้รับสัญญา จะไม่ถือว่าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาในข้อนี้</p>
----------------------------------	---

2.7) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

<p>คู่สัญญา</p>	<p>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)</p> <p>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)</p> <p>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”)</p>
<p>วัตถุประสงค์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการ ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>ทรัพย์สินที่ บริหาร</p>	<p>ทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม (ทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า)</p>
<p>ระยะเวลา การจ้าง บริหาร</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับกองทรัสต์ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก ประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก่า (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”) โดยตลอดระยะเวลาการ จ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”)</p>
<p>ค่าจ้าง บริหาร ทรัพย์สิน</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ กำหนดในสัญญานี้รวมกับอัตราค่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกิน</p>

	<p>อัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี ตลอดจนอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตลอดระยะเวลาอายุสัญญาที่ได้ต่อออกไป ปรากฏตามตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนบท้ายสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของมูลค่าก่อสร้าง</p>
<p>การบริหารจัดการ</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินที่บริหารในการนำทรัพย์สินที่บริหารออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมทั้งรับผิดชอบและนำเสนอภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไรก็ตาม ในทรัพย์สินที่บริหาร รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง)</p> <p>สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมิวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทนกองทรัสต์ WHART และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันภัยและผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่กองทรัสต์ WHART กำหนด)</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาเพื่อให้เห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันภัยเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หลักฐานการชำระเงิน หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย</p>
<p>ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่บริหาร</p>	<p>กองทรัสต์ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นผู้รับภาระ</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด (ข) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ (ค) ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยในโครงการ (ง) ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ) และภายนอกอาคาร (จ) ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ (ฉ) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไรก็ตาม รวมถึงตลอดถึง ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า ในส่วนที่ไม่มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ (ช) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในส่วนที่ไม่มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ
<p>การพิจารณา</p>	<p>1. ตลอดจนอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตลอดระยะเวลาสัญญาที่ได้ต่ออายุ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 (สาม) ปี</p>

<p>ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>จากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า</p> <p>ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรกให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี หลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ 3 (สาม) ปี ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หากปรากฏว่า</p> <p>(ก) รายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า (“โครงการ”) โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 (หนึ่ง) ปีแรกนับตั้งตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า หรือ (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ</p> <p>(ข) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น รวมกับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 ปีแรกนับตั้งตั้งวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า หรือ (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p>การขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้</p>

¹ เกณฑ์การประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณานั้นเป็นอัตราพื้นฐานของรายได้จากการดำเนินงานที่ควรจะได้รับจากทรัพย์สินในระดับการทำงานปกติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากรายได้โดยเฉลี่ยที่ได้รับต่ำกว่าอัตราร้อยละ 60 แล้ว แสดงว่ารายได้ของกองทรัสต์ WHART เริ่มลดลงในจำนวนที่สำคัญ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควรบริหารทรัพย์สินให้มีระดับรายได้อย่างน้อยในระดับพื้นฐาน

	<p>ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันหาหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการนี้</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา :</p>	<p>คู่สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้ลงนามกันต่อไป สำหรับทรัพย์สินหลักประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้า โดยทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเฉพาะส่วนโครงการที่เกี่ยวข้อง (ข) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ WHART โดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ (ฉ) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ 3. ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ WHART ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ WHART หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) มีการเลิกกองทรัสต์ WHART ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ WHART ตามที่กฎหมายกำหนด (ข) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่เก้าถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ WHART ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป

	<p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ WHART หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช้บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใดๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์จึงเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง</p>
--	---

2.8) สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอเงินกู้ยืมของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

คู่สัญญา	: ธนาคารแลนด์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ("KBANK") บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART
วงเงินกู้	: <ul style="list-style-type: none"> ■ วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอันได้แก่ (1) โครงการเทพารักษ์ กม.21 (2) โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 และ (3) โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ■ วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 53.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอันได้แก่ (4) โครงการไอ สโตร์
อายุเงินกู้	: ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 1.50 ต่อปี หมายเหตุ: อ้างอิงกับอัตรา MLR ที่ธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี
ค่าจัดหาเงินกู้	: ร้อยละ 0.50
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อน ครบกำหนด)
การชำระดอกเบี้ย	: ชำระรายเดือน
เงื่อนไขก่อนการเบิกใช้เงิน	: <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขมาตรฐานสำหรับเงื่อนไขบังคับก่อนถึงการใช้งบการเงินกู้ยืมครั้งแรกสำหรับธุรกรรมในลักษณะนี้จะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้ให้กู้ อันได้แก่แต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การดำเนินการเอกสารธุรกรรมโครงการ WHA และเอกสารทางการเงินสาระสำคัญที่ผู้ให้กู้ยอมรับได้ 2. ใบเสร็จรับเงินของความยินยอมจากรัฐบาล โบอิญญาต และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 3. จำนวนรวมของ ก) เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนของ WHART จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ถ้ามี) และ/หรือ ข) การใช้จ่ายประกันและเงินสดภายในกองทุน และ/หรือ ค) วงเงินกู้เพียงพอที่จะซื้อทรัพย์สินโครงการ WHA

	<p>4. ความเห็นทางกฎหมายของที่ปรึกษาของผู้กู้เกี่ยวกับ ก) ความชอบด้วยกฎหมาย การบังคับใช้ และความถูกต้องของสัญญาเงินกู้ และ ข) ความสามารถของผู้กู้ในการทำสัญญาเงินกู้</p> <p>5. ความเห็นทางกฎหมายของที่ปรึกษาของผู้กู้เกี่ยวกับ ก) การบังคับใช้ของเอกสารหลักประกัน และ ข) ความสามารถและการมอบอำนาจตามสมควรของผู้กู้ที่เข้าสู่เอกสารหลักประกันที่เป็นคู่สัญญาเงื่อนไขอื่นๆ ที่ถือเป็นมาตรฐานและจารีตประเพณี สำหรับการจัดหาเงินทุนประเภทนี้และเงื่อนไขอื่นๆ จะตกลงกันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้</p>
เงื่อนไขการเบิก	<p>1. Availability period ภายใน 1 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญาสินเชื่อ</p> <p>2. สามารถเบิกได้หลายครั้ง ณ วันที่ WHA เข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยที่มูลค่าการเบิกจ่ายทั้งหมด จะต้องใช้ไปเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องเท่านั้น</p>
เงื่อนไขชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	<p>ไม่คิดค่าธรรมเนียมการจ่ายคืนเงินต้นก่อนกำหนด (Prepayment Fee) แต่จะมีค่า Break Cost ยกเว้นในกรณีที่ KBANK เป็นผู้ออกหุ้นกู้ในการ Refinance เงินกู้ ค่า Break Cost จะถูกยกเว้น</p>
หลักประกันเงินกู้ยืม	<p>หลักประกันการกู้ยืมจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดด้านล่างนี้ เว้นแต่จะเป็นการขัดแย้งต่อกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่สำนักงาน กสท. กำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสิทธิการเช่า/เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ▪ ทรัพย์สินปัจจุบันของผู้กู้เพิ่มเติมตามที่ตกลงโดยผู้ให้กู้ โดยมูลค่าเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ต้องไม่สูงกว่าร้อยละ 50.00
เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้	<p>ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายต่ออย่างมีนัยสำคัญ ▪ ก่อภาระผูกพันอื่น หรือทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน ▪ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) <p>ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A-</p>
ข้อปฏิบัติการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 ▪ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า

หมายเหตุ: เงื่อนไขข้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ได้รับจากสถาบันการเงิน โดยอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองข้อเสนอดังกล่าวกับสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เงื่อนไขสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าทำอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากข้อเสนอเบื้องต้นดังกล่าว

1.1.3 มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

1.1.3.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

ทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 จากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพรซอล จำกัด (“GFA”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระประมาณร้อยละ 10.00 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

ทรัพย์สินรายการที่ 1: เปรียบเทียบมูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA กับมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA (หน่วย: ล้านบาท)		ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่า WHART เข้า ลงทุน (วันที่ 1 ม.ค. 2567)		ราคา ประเมิน ต่ำสุด	มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุน
		AEV	GFA		
1	โครงการดบลิวิเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	2,036.50	2,006.60	2,006.60	ไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด ร้อยละ 10.00)
2	โครงการดบลิวิเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	617.82	618.10	617.82	
3	โครงการดบลิวิเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	617.84	633.40	617.84	
รวม		3,272.16	3,258.10	3,242.26	

WHART จะชำระเงินค่าทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ให้แก่กลุ่ม WHA ทั้งจำนวนในวันที่กลุ่ม WHA จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และจดทะเบียนสิทธิการเช่าและสิทธิการแบ่งเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ให้แก่ WHART ซึ่ง WHART จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และเงื่อนไขที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบรรลุผลสำเร็จ เช่น WHART ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุน และเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการให้ทรัพย์สินพร้อมสำหรับการลงทุน

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ซึ่งจะประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งอัตราค่าโง่ที่กำหนดไว้ในแผนอนรายปี โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8 ของ WHART ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบันแล้ว เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสำหรับชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวแก่ WHA ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงนามที่จะจัดทำขึ้นต่อไป ภายหลัง WHART ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1

1.1.3.2 ทรัพย์สินรายการที่ 2

ทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 49.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ เมื่อรวมมูลค่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 และรายการที่ 2 จะมีมูลค่าไม่เกิน 3,616.09 ล้านบาท

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 จากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุนรายการที่ 2 เป็นราคาที่เท่ากับราคาที่ได้จากราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สินรายการที่ 2: เปรียบเทียบมูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน กับมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ทรัพย์สินของ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)		ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่า WHART เข้า ลงทุน (วันที่ 1 ม.ค. 67)		ราคาประเมิน ต่ำสุด	มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุน
		AEV	GFA		
1	โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71	49.60	49.60	49.60	ไม่เกิน 49.60 ล้านบาท (เท่ากับราคาประเมิน)
รวม		49.60	49.60	49.60	

WHART จะชำระเงินค่าทรัพย์สินให้แก่ Storage Asia ทั้งจำนวนในวันที่ Storage Asia จัดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 ให้แก่ WHART ซึ่ง WHART จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สำหรับค่าเช่าที่ Storage Asia ต้องชำระแก่กองทรัสต์ WHART มีมูลค่ารวมตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท โดย WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 ในอัตรา 7.00 ล้านบาทต่อปี และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.00 ทุก 3 ปี

1.1.4 แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

1.1.4.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 มีรายละเอียดดังนี้

- เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 8 จำนวนประมาณไม่เกิน 280.00 ล้านบาท ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายสำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) และ/หรือ
- การกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวในวงเงินกู้ ไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และ
- เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 จำนวนประมาณ 35.00 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ตามแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 อาจประกอบด้วย 1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 8 และ/หรือ 2) การกู้ยืมเงินกู้ระยะยาว และ 3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สิน หรือ ทั้งหมดรวมกัน โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

1.1.4.2 ทรัพย์สินรายการที่ 2

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 มาจากการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ไม่เกิน 53.00 ล้านบาท ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกัน ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

1.1.5 ข้อมูลทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

1.1.5.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)

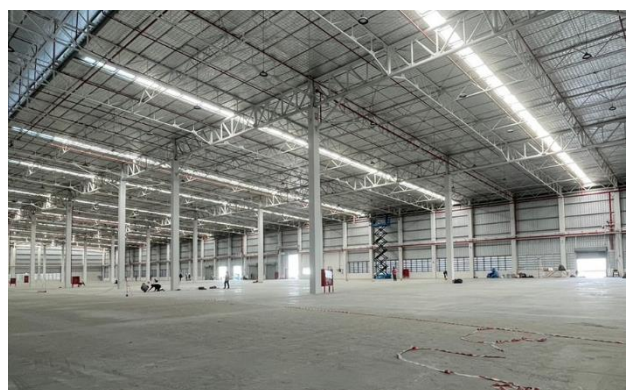


ที่ตั้งสินทรัพย์	:	เลขที่ 777/10-12, และ 777/14-18 หมู่ 1 โครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B, E, F, G, H) ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ																																						
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E¹</td> <td>บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน</td> <td>12,013</td> <td>11,844</td> <td>31 พ.ค. 71²</td> </tr> <tr> <td>F¹</td> <td>กรุ๊ป จำกัด ("PCG")</td> <td>21,882</td> <td>21,633</td> <td>31 พ.ค. 71²</td> </tr> <tr> <td>G¹</td> <td>บริษัท ฮันคิว ฮันชิน เอ็กซ์เพรส</td> <td>20,828</td> <td>-</td> <td>31 ธ.ค. 68</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>(ประเทศไทย) จำกัด ("Hankyu")</td> <td>9,927</td> <td>-</td> <td>30 เม.ย. 69</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td>64,650</td> <td>33,477</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B³</td> <td>อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า</td> <td>26,196</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร	E ¹	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน	12,013	11,844	31 พ.ค. 71 ²	F ¹	กรุ๊ป จำกัด ("PCG")	21,882	21,633	31 พ.ค. 71 ²	G ¹	บริษัท ฮันคิว ฮันชิน เอ็กซ์เพรส	20,828	-	31 ธ.ค. 68	H	(ประเทศไทย) จำกัด ("Hankyu")	9,927	-	30 เม.ย. 69	รวม		64,650	33,477		B ³	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	26,196	-	-
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร																																				
E ¹	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน	12,013	11,844	31 พ.ค. 71 ²																																				
F ¹	กรุ๊ป จำกัด ("PCG")	21,882	21,633	31 พ.ค. 71 ²																																				
G ¹	บริษัท ฮันคิว ฮันชิน เอ็กซ์เพรส	20,828	-	31 ธ.ค. 68																																				
H	(ประเทศไทย) จำกัด ("Hankyu")	9,927	-	30 เม.ย. 69																																				
รวม		64,650	33,477																																					
B ³	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	26,196	-	-																																				

	<p>1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 83 ไร่ 1 งาน 34.26 ตารางวา⁴ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHAVH</p> <p>2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการเทพารักษ์ กม.21 จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคาร B, E, F, G และ H ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 90,846.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา (อาคาร E,F) รวมประมาณ 33,477.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งรวมถึงแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร B มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHAVH</p> <p>3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับ และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของ โครงการเทพารักษ์ กม.21 จาก WHAVH</p> <p>หมายเหตุ: /1 อาคาร E, F ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHAVH จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)</p> <p>/2 PCG จะเข้าทำสัญญาเช่าอาคาร E และ F เริ่มวันที่ 1 มิถุนายน 2566 โดยวันสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญา</p> <p>/3 อาคาร B อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)</p> <p>/4 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน</p> <p>/5 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567</p>
<p>สถานะของสินทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยอาคาร E,F,G,H เป็นอาคารใหม่ ในขณะที่อาคาร B อยู่ระหว่างก่อสร้าง ■ ถนนสายหลักและผ่านหน้า ได้แก่ ถนนเทพรัตน์ ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร ทั้งนี้ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนใน

	<p>โครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH ต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ อัตราการเช่าของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม (1 มกราคม 2567) เท่ากับร้อยละ 71.16¹ <p>หมายเหตุ: /1 หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่า 1) พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (ถ้ามี) สำหรับอาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สินดังกล่าวจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สิน ดังกล่าวจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่ อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อ ครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่า ยังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้ กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>
<p>ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง</p>	<p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) และไม่อยู่ในแนว เวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใดๆ</p>
<p>กรรมสิทธิ์</p>	<p>บริษัท สุวรรณภูมิ ไพศาล จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ WHAVH เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง</p>
<p>ภาระผูกพัน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารคลังสินค้าติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดทรัพย์สิน” ข้างต้น ▪ โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108 ติดสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิ ไพศาล จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ WHAVH (ผู้เช่า) โดยคงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนประมาณ 27 ปี 5 เดือน ▪ โฉนดที่ดินเลขที่ 36107 เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในบางส่วนให้แก่ กองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในพื้นที่ภาระติดพันใน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่อย่างใด

2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)



ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 693/18-21 หมู่ 1 ซอยไม่มีชื่อ โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 ถนนบ้านเนินผาสุข-บ้านมาบเคียง (ทล.331) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี																						
รายละเอียดสินทรัพย์	<table border="1" data-bbox="411 302 1428 683"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1</td> <td rowspan="2">บริษัท นิปปอน เอ็กซ์เพรส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Nippon Express”)</td> <td>4,812</td> <td>28 ก.พ. 67</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>8,157</td> <td>28 ก.พ. 67</td> </tr> <tr> <td>B3</td> <td rowspan="2">บริษัท เซ็นเกอร์ (ไทย) จำกัด (“Schenker”)</td> <td>4,812</td> <td>31 ม.ค. 68</td> </tr> <tr> <td>B4</td> <td>6,529</td> <td>31 ม.ค. 68</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>24,310</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="411 683 1439 1393"> 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 248729¹ และ 248730) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 28 ไร่ 2 งาน 64.60 ตารางวา² จาก WHA Daiwa 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จำนวน 1 หลัง (ได้แก่ อาคาร B1,B2,B3,B4) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 24,310.00 ตารางเมตร จาก WHA Daiwa 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) จาก WHA Daiwa หมายเหตุ: /1 ที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้แก่ที่ดินของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากที่ กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติม จะทำให้ที่ดินภรรยาทรัพย์ และที่ดินสามยทรัพย์ตกเป็นของเจ้าของ เดียวกัน อย่างไรก็ดี เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าภาระจำ ยอมยังคงมีอยู่สำหรับบุคคลภายนอกผู้ที่รับโอนที่ดินสามยทรัพย์นั้นต่อไป โดยกองทรัสต์ WHART จะ ขอให้ WHA Daiwa ดำเนินการยกเลิกภาระจำยอมดังกล่าว ก่อนกองทรัสต์ WHART เข้ารับโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 /2 ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน </p>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	B1	บริษัท นิปปอน เอ็กซ์เพรส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Nippon Express”)	4,812	28 ก.พ. 67	B2	8,157	28 ก.พ. 67	B3	บริษัท เซ็นเกอร์ (ไทย) จำกัด (“Schenker”)	4,812	31 ม.ค. 68	B4	6,529	31 ม.ค. 68		รวม	24,310	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																				
B1	บริษัท นิปปอน เอ็กซ์เพรส โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Nippon Express”)	4,812	28 ก.พ. 67																				
B2		8,157	28 ก.พ. 67																				
B3	บริษัท เซ็นเกอร์ (ไทย) จำกัด (“Schenker”)	4,812	31 ม.ค. 68																				
B4		6,529	31 ม.ค. 68																				
	รวม	24,310																					
สถานะของสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบ อาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยมีอายุอาคารประมาณ 1 ปี ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน - สัตหีบ (ทล.331) ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 62.00 เมตร โดยมีถนนผ่านหน้าเป็นถนนภายในโครงการ ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร ■ อัตราการเช่าของโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม (1 มกราคม 2567) เท่ากับร้อยละ 100.00^{1/} <p data-bbox="411 1758 1439 2051"> หมายเหตุ: /1 หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานสำหรับ อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็น ระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคาร คลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อยู่สัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่นั้น วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่อ อายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่า </p>																						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดขาว จัดเป็นที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม และไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใดๆ
กรรมสิทธิ์	:	WHA Daiwa เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน	:	<ul style="list-style-type: none"> ■ โฉนดที่ดินเลขที่ 248729 และ 248730 จำนวน (ครอบคลุม) กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วันที่ 11 ธันวาคม 2562 ลดเงินจากจำนวนรวมสองโฉนด กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วันที่ 3 ธันวาคม 2563 ■ ภาระจำยอมที่มีบนที่ดินโฉนดเลขที่ 248729 เป็นที่ดินการยทรัพย์ ซึ่งตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 64059 อันเป็นที่ดินสามยทรัพย์ (ที่ดินสามยทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมเมื่อปี 2563)

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



ที่ตั้งสินทรัพย์	:	เลขที่ 555/12 และ 555/14 หมู่ที่ 3 โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ถนนเสาช้างกลาง-จรเข้ใหญ่ แยกจากถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ																													
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E</td> <td>อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า</td> <td>1,972</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>F¹</td> <td>อยู่ระหว่างก่อสร้างและจัดหาผู้เช่า</td> <td>22,341</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>G²</td> <td>อยู่ระหว่างก่อสร้างและจัดหาผู้เช่า</td> <td>3,114</td> <td>2,989</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td>27,427</td> <td>2,989</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	E	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	1,972	-	-	F ¹	อยู่ระหว่างก่อสร้างและจัดหาผู้เช่า	22,341	-	-	G ²	อยู่ระหว่างก่อสร้างและจัดหาผู้เช่า	3,114	2,989	-	รวม		27,427	2,989	
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า																											
E	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า	1,972	-	-																											
F ¹	อยู่ระหว่างก่อสร้างและจัดหาผู้เช่า	22,341	-	-																											
G ²	อยู่ระหว่างก่อสร้างและจัดหาผู้เช่า	3,114	2,989	-																											
รวม		27,427	2,989																												
		<p>1) สิทธิการเช่าช่วงในบางส่วนของที่ดิน 7 โฉนด โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 45.55 ตารางวา³ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁴ จาก WHA โดยแบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> - สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33562 และ 33563 - สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 33620, 33623, 33624, 33625 และ 33636 																													

	<p>2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 ไปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร E, F และ G) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 27,427.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาอาคารรวมประมาณ 2,989.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 28 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁴ จาก WHA</p> <p>3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการบางนา-ตราด กม.23 ไปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) จาก WHA</p> <p>หมายเหตุ: /1 อาคาร F อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)</p> <p>/2 อาคาร G ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ทั้งนี้ WHA จะดำเนินการจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART ก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)</p> <p>/3 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน</p> <p>/4 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567</p>
<p>สถานะของสินทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยอาคาร E เป็นอาคารใหม่ ในขณะที่อาคาร F และ G อยู่ระหว่างก่อสร้าง ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80.00 เมตร และถนนสายรอง-ผ่านหน้า ได้แก่ ถนนเสาชงกลาง-จรเข้ใหญ่ ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 14.00 เมตร เป็นทางส่วนบุคคล โดยกองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งเป็นที่ทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการ สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ■ ปัจจุบันโครงการบางนา-ตราด กม.23 ไปรเจค 3 ยังอยู่ในระหว่างการจัดหาผู้เช่า¹ <p>หมายเหตุ: /1 หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่า 1) พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (ถ้ามี) สำหรับอาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า ทาง WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		กองทรัสต์จะจนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) และไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใดๆ
กรรมสิทธิ์	:	บริษัท พัทธกานดา จำกัด และ ผู้รับมรดก (คุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เสือชีวิตร) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ WHA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน		<ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารคลังสินค้าติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ "รายละเอียดทรัพย์สิน" ข้างต้น ▪ โฉนดเลขที่ 33562 และ 33563 ติดสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี ระหว่าง บริษัท พัทธกานดา จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ WHA (ผู้เช่า) โดยคงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุน ประมาณ 27 ปี 5 เดือน ▪ โฉนดเลขที่ 33620, 33623 - 33625, และ 33636 ติดสัญญาเช่าช่วงระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) และ WHA (ผู้เช่า) โดยคงเหลืออายุสัญญานับจากวันที่ WHART คาดว่าจะลงทุน ประมาณ 27 ปี 5 เดือน ▪ โฉนดที่ดินเลขที่ 33563 และ 33620 เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนแบ่งก่อตั้งภาระติดพันในบางส่วนให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในพื้นที่ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่อย่างใด

1.1.5.2 ทรัพย์สินรายการที่ 2

1) โครงการไอ สตอร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71



ที่ตั้งสินทรัพย์	:	เลขที่ 51 ซอยปรีดี พนมยงค์ 2 ถนนปรีดี พนมยงค์ (สุขุมวิท 71) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดสินทรัพย์	:	1) สิทธิการเช่าที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 5154) โดยมีเนื้อที่เช่าประมาณ 1 งาน 24.70 ตารางวา ¹ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม ² จากบริษัท แสตนลิวรี่ จำกัด (มหาชน)

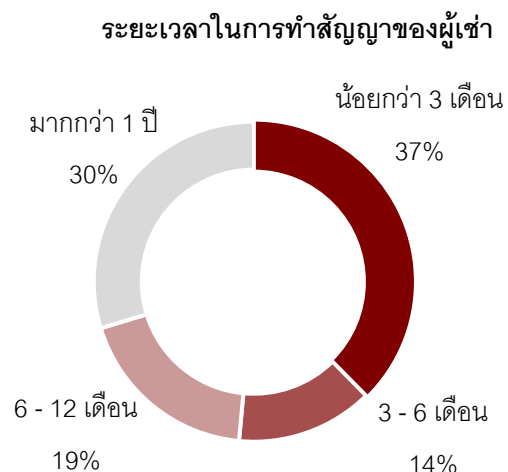
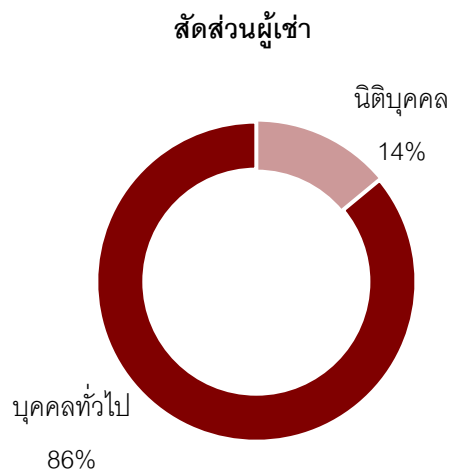
	<p>2) กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เกือบของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 1,831.00 ตร.ม. และพื้นที่เข้าร่วมของอาคารประมาณ 816.07 ตร.ม. จาก Storage Asia</p> <p>3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการไอ สโตร์ จาก Storage Asia (ถ้ามี)</p> <p>หมายเหตุ: /1 ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน /2 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2567</p>
สถานะของสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ■ เป็นอาคาร Storage สูง 7 ชั้น มีอายุอาคารประมาณ 1 ปี ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท 71 (ปริดี พนมยงค์) ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22.00 เมตร และถนนผ่านหน้า ได้แก่ ซอยปริดี พนมยงค์ 2 ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 14.00 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณะประโยชน์
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน พื้นที่สีส้ม (ย. 7-77) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใดๆ</p>
กรรมสิทธิ์	<p>บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ("แอสสิริ") เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน และ Storage Asia เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง</p>
ภาระผูกพัน	<p>โฉนดเลขที่ 5154 ตัดสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 24 ปี 4 เดือนระหว่าง บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) และ Storage Asia (ผู้เช่า) โดยคงเหลืออายุสัญญาประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567)</p>

หมายเหตุ: Storage Asia ดำเนินธุรกิจบริการให้เช่าภายใต้ แปรนด์ "i-Store" บริการให้เช่าห้องเก็บทรัพย์สินหรือสิ่งของส่วนตัว ปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว 3 สาขา ได้แก่ (1) สาขาสีลม (2) สาขาสุขุมวิท 24 (3) สาขาสุขุมวิท 71 โดยสาขาสีลม และสาขาสุขุมวิท 24 ที่เปิดบริการในปี 2560 และ 2561 ตามลำดับ มีอัตราค่าเช่าประมาณร้อยละ 85.00 ภายในปีที่ 2 ของการดำเนินงาน ในขณะที่สาขาสุขุมวิท 71 เปิดให้บริการ 4 พฤษภาคม 2565 ปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าประมาณร้อยละ 50.00

รายละเอียดพื้นที่เช่าโครงการไอ สโตร์ เซลล์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71

ลำดับ	ประเภท Storage	จำนวนห้อง	พื้นที่ต่อหน่วย (ตร.ม.)	รวมพื้นที่ (ตร.ม.)
1	(Garage) 25 Sq.m.	2	25.00	50.00
2	(L) 6 Sq.m.	9	6.00	54.00
3	(Locker) 1.3 Sq.m. Lower	47	1.30	61.10
4	(Locker) 1.3 Sq.m. Upper	47	1.30	61.10
5	(Luggage) 0.72 Sq.m. Lower	33	0.72	23.76
6	(Luggage) 0.72 Sq.m. Upper	33	0.72	23.76
7	(M) 4.5 Sq.m.	16	4.60	73.60
8	(S) 3 Sq.m.	63	3.00	189.00

ลำดับ	ประเภท Storage	จำนวนห้อง	พื้นที่ต่อหน่วย (ตร.ม.)	รวมพื้นที่ (ตร.ม.)
9	(XL) 9 Sq.m.	7	9.00	63.00
10	(XS) 2.25 Sq.m.	63	2.25	141.75
11	(XXL) 12.5 Sq.m.	6	12.50	75.00
	รวม	326		816.07



1.2 ความสมเหตุสมผลผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

1.2.1.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน และพื้นที่เก็บของให้เช่า ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อเนื่องไปในอนาคต ทั้งนี้ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART ในกรณีที่ 1) พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (ถ้ามี) สำหรับโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากที่กล่าวไปข้างต้นจะทำให้ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทันทีภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ครั้งนี้ อีกทั้งยังช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของ WHART ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่ WHART มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในปีแรกภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ไม่ด้อยกว่าเดิม

สำหรับการแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ ซึ่งอาจช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง (รวมถึงทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1) ขณะที่อัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 มีลักษณะเดียวกับสัญญาแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-8

การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม และอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้ WHART ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด คือ ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567 โดยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.68 - 6.72 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3.1 (4) ของรายงานฉบับนี้

1.2.1.2 ทรัพย์สินรายการที่ 2

การลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน รายการที่ 2 เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน และพื้นที่เก็บของให้เช่า ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อเนื่องไปในอนาคต ทั้งนี้ทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ โดยโครงการไอ สโตร์ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมืองและมีชุมชนที่อยู่อาศัยล้อมรอบ ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้ภายหลังจากที่ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ แล้วเสร็จ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

Asia มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเหมาระยะยาว สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท ซึ่งสอดคล้องกับระยะเวลาสิทธิการเช่าระหว่าง WHART กับ แสนสิริ จากที่กล่าวไปข้างต้นจะทำให้ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทันทีภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ครั้นนี้ อีกทั้งยังช่วยเพิ่มความน่าสนใจของ WHART ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่ WHART มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในปีแรกภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 หรือ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และ 2 ในคราวเดียวกันไม่ด้อยกว่าเดิม

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้ WHART ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 2 ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด คือ ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567 โดยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้นั้น เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.68 - 6.72 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3.2 (2) ของรายงานฉบับนี้

1.2.1.3 เรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม

สำหรับการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA เพิ่มโอกาสให้แก่ WHART ในการเข้าถึงและการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด รวมถึงช่วยให้ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยต่อยอดและสร้างความเติบโตของรายได้ให้แก่ WHART และสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพิ่มเติมในอนาคต รวมถึงสามารถเพิ่มอายุเฉลี่ยของทรัพย์สินของ WHART

1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

1.2.2.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

ข้อดีของการทำรายการ

1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 62.39 โดยคำนวณจากกรณีที่ไม่มีการเช่ารายใหม่เพิ่มเติม และรวมร่างสัญญาเช่าที่อยู่ระหว่างการ

เจรจาหรือลงนาม ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 37.61 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับ 1) พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (ถ้ามี) สำหรับโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2.57 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน โดยคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และมีผู้เช่าแล้ว/อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่าไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566) ซึ่งเป็นไปตามลักษณะของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป (General Warehouse) ที่สามารถรองรับความต้องการของตลาดได้อย่างทันทั่วถึง และมีสภาพคล่องในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า นอกจากนี้ผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์ และผู้ประกอบการธุรกิจพาณิชย์กรรมประเภทอาหารสัตว์ เป็นต้น อีกทั้งยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 1 ได้แก่ โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3, โครงการเทพารักษ์ กม.21, และโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 เป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ และ ชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมากและอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง อันเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยข้อมูลตลาดคลังสินค้าให้เช่าโดยทั่วไป ซึ่งอ้างอิงข้อมูลจากงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อเดือนมิถุนายนปี 2566 ระบุว่า ณ ปลายปี 2565 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) คลังสินค้าในตลาดคลังสินค้าจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของ 2 ใน 3 ของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ยังคงมีอัตราเช่าพื้นที่ในระดับสูงเกินร้อยละ 90.00 โดยในปี 2565 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 90.50 สำหรับอุปสงค์พื้นที่เช่าคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรีมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 76.0 ในปี 2565 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 79.1 ในปี 2564 เนื่องจากปัจจัยเงินเฟ้อในปีที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อให้การส่งออกสินค้าในภาพรวมมีการปรับตัวลดลง และทำให้ความต้องการในการพักคอยของสินค้ามีการปรับตัวลง อย่างไรก็ตาม บริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ยังคงเป็นเขตที่มีความน่าสนใจสำหรับการลงทุนธุรกิจตลาดคลังสินค้าให้เช่า เนื่องจากกระเปาะเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : "EEC") บริเวณนี้มีแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มอีกหลายโครงการ ได้แก่ เมืองการบินตะวันออกสนามบินอู่ตะเภา ท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 ท่าเรือมาตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูง หากโครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จจะทำให้ระบบการขนส่งมีความทันสมัย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและลดการใช้พลังงาน และส่งเสริมให้ภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า ปี 2564 – 2565 จำแนกตามที่ตั้งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

จังหวัด	ปี 2564			ปี 2565		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	2,352,850.00	2,137,053.00	90.80	2,579,236.00	2,335,480.00	90.50
ชลบุรี	1,395,339.00	1,103,400.00	79.10	1,572,238.00	1,194,901.00	76.00

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี มีอายุอาคารไม่เกิน 2 ปี (นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) รวมทั้งภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง ระบบระบายอากาศ เส้นทางคมนาคม เพื่อใช้ในการเช่าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม สนามบิน สถาบันการศึกษา ทางหลวงแผ่นดิน ทางด่วน โรงพยาบาล โรงไฟฟ้า ตลาด เป็นต้น

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จะส่งผลให้ WHART มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2) ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเดิมในปีแรกภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 (วันที่คาดว่าจะลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM โดยผ่านการสอบถามจากผู้ตรวจสอบบัญชีคือ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอเปเอส จำกัด พบว่า ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในปีแรกที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้ลงทุนเพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 39 รายการ) โดยมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 (หน่วย: ล้านบาท)	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สิน หลังลงทุนเพิ่มเติม รายการที่ 1
รายได้รวม	3,530.44	3,803.25
ค่าใช้จ่าย ¹	308.75	345.34
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	421.01	477.20
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,800.68	2,980.71
หักออก : การชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	44.86	48.96
บวกกลับ : ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด	18.68	33.29
บวกกลับ : ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	14.80
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,774.50	2,979.84
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเงินลดทุน ²	2,566.41	2,756.35
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	3,272.93	3,487.65
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78	0.79

หมายเหตุ: /1 ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

/2 ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่อัตราร้อยละ 92.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

/3 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขว้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนรายการที่ 1 ที่ 3,566.49 ล้านบาทและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 214.72 ล้านหน่วย ที่ราคา 10.80 บาทต่อหน่วยโดยประมาณ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขว้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ได้ แต่ต้องไม่เกิน 280.00 ล้านหน่วย

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนข้างต้นในส่วนที่เพิ่มเติมจากการลงทุนครั้งนี้แล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อีกทั้งประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3) เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของ WHART เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือของ WHART ต่อนักลงทุน

ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดย WHART จะมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 51,902.01 ล้านบาท เป็นประมาณ 55,468.50 ล้านบาท อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูลงบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้นจาก 3,530.44 ล้านบาท เป็นประมาณ 3,803.25 ล้านบาท (จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของ WHART จากการลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความ

เชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต

- 4) **เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART**

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินรายการที่ 1 เป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และสามารถสร้างรายได้ให้แก่ WHART ได้ทันที โดยมีความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8
- 5) **ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

มูลค่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ที่ไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม. 21 รวมเป็นจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 3,553.54 - 3,798.37 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1.1 ของรายงานฉบับนี้)
- 6) **เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART**

เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงชำระค่าเช่า 1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน รวมถึง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อยู่สัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งเงื่อนไขสำคัญต่างๆ มีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1) **เพิ่มภาวะกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน**

กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ทั้งหมดไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท ส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 17,247.13 ล้านบาท อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเป็นประมาณร้อยละ 31.09 อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (จากเดิม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 13,560.13 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 26.13) ซึ่งจะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

ทั้งนี้ แม้ว่าการเข้าทำรายการที่ 1 WHART อาจจะใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้

2) **ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นหน่วยเดิมทั้งหมด**

ตามที่ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 280.00 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 นั้น WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (“ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม”) และจะจัดสรรเสนอขายให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ แล้วจะไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย (กรณีได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น) และส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ อาจจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือไม่ก็ได้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทุกรายใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนของ WHART ครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) เนื่องจากเป็นการจัดสรรตามสัดส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ดังนี้

ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) จากการเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) (ร้อยละ)
กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม	3.94
กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ทั้งหมดไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน	7.88

หมายเหตุ: คำนวณภายใต้สมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเดิม เท่ากับ 280.00 ล้านหน่วย

ทั้งนี้ ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) ซึ่งในกรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)

3) **ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้**
กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนรายการที่ 1 ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น

- ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า และไม่สามารถบรรลุการลงนามในสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการร่างสัญญา อย่างไรก็ตาม
 - สำหรับอาคารคลังสินค้าและสำนักงานสำหรับโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน และ/หรือ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญาเช่า และ/หรือ อยู่ระหว่างลงนามสัญญาเช่า ทาง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าแทนระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบันมีสัดส่วนร้อยละ 37.61 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1
 - สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าเดิมไม่ใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า รวมถึงไม่สามารถบรรลุลงนามในสัญญาเช่าหลังคาอาคารคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการร่างสัญญา สำหรับทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร G) และ โครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร E และ F) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่ง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาแทนระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
- ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากาเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลง อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าคลังสินค้าของทรัพย์สินกลุ่ม WHA ที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่ามีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2.57 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน โดยคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและมีผู้เช่าแล้ว/อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่า ไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566) ซึ่งมีระยะเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่าใหม่
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินในอนาคต เพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สินที่อาจมีความทรุดโทรมตามอายุการใช้งานที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ เป็นต้น โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้

4) **ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของ (1) โครงการเทพารักษ์ กม.21 และ (2) โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง**

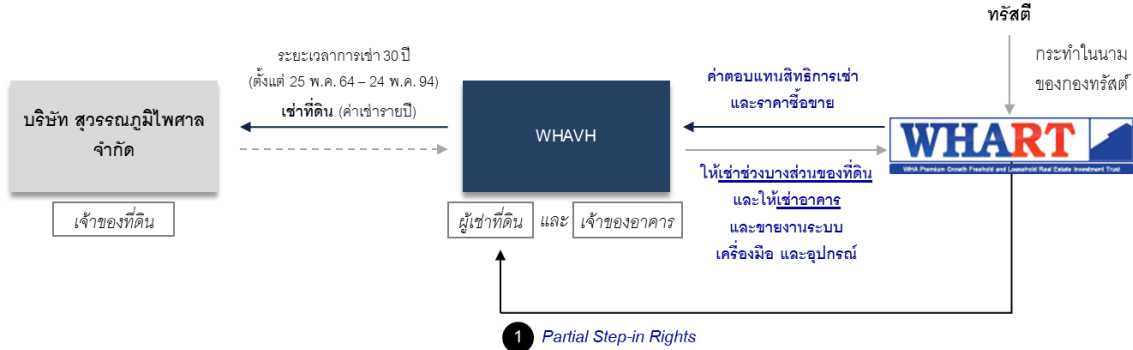
สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 ซึ่ง WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ในบางส่วน และสิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ซึ่งการที่ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ส่งผลให้ WHART มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่างเจ้าของที่ดินกับ WHAVH) ของโครงการเทพารักษ์ กม.21 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ดังกล่าวของ WHART ครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของ WHART

อย่างไรก็ดี WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนโครงการเทพารักษ์ กม.21 ภายใต้งบเงื่อนไขว่ากรณีที่ดิน WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนาการเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญาเพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวหรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน

โครงสร้างการลงทุนในโครงการเทพารักษ์ กม.21



สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ซึ่ง WHART จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอที่ 1 และ 2 และสิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวมีอายุประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะการลงทุน ซึ่งการที่ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอที่ 2 นั้น ส่งผลให้ WHART มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่างเจ้าของที่ดินกับ บริษัท ปทุมผล จำกัด และ/หรือ WHA) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอที่หนึ่ง (ระหว่าง บริษัท ปทุมผล จำกัด กับ WHA) ของโครงการ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอที่ 1 และทอที่ 2 ดังกล่าวของ WHART ครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผลให้ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของ WHART

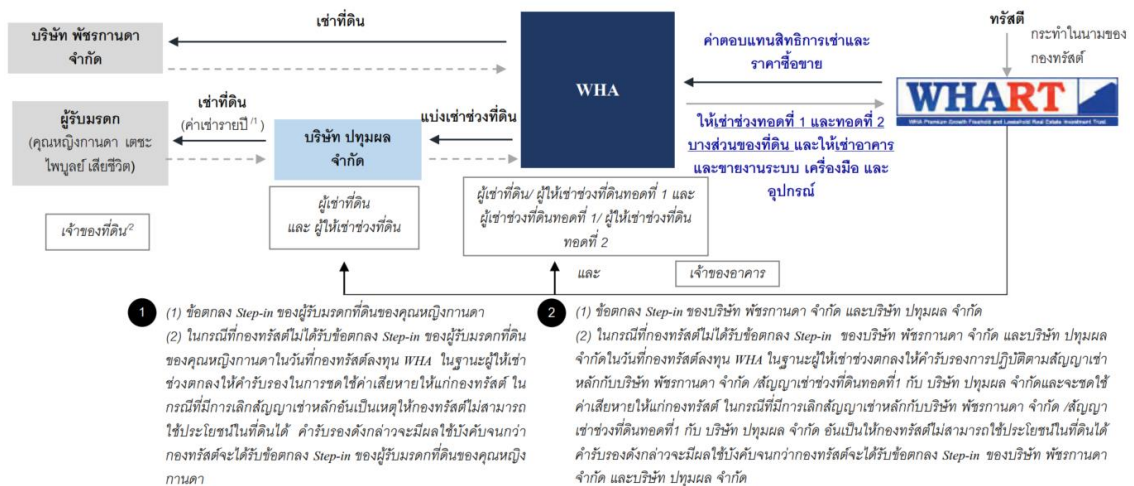
อย่างไรก็ดี WHART กำหนดเงื่อนไขในการการลงทุนโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 จะเกิดขึ้นเมื่อ บริษัท พัทธกานดา จำกัด และผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี) และบริษัท ปทุมผล จำกัด (ในฐานะผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์) ตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท พัทธกานดา จำกัด และ WHA และระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ และบริษัท ปทุมผล จำกัด) หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอที่หนึ่ง (ระหว่างบริษัท ปทุมผล จำกัด และ WHA) (แล้วแต่กรณี) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) ในกรณีที่ WHA หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว (“ข้อตกลง Partial Step-in”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนกองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึกข้อตกลง

ดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่า หากผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก (ระหว่างผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์และบริษัท ปทุมผล จำกัด) และขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าว จะมีผลใช้บังคับไปจนกว่าผู้รับมรดกของคุณหญิงกานดา เตชะไพฑูริย์ เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว

สำหรับกรณีที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้รับข้อตกลง Partial Step-in จากบริษัท พัทรรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ บริษัท พัทรรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะพิจารณาดำเนินการให้ WHA ให้คำรับรองว่าจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นเหตุผัดผ่อนหรือมีการผิดสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทรรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด โดยหาก WHA กระทำการอันเป็นการผัดผ่อนผิดสัญญาในสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทรรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด อันเป็นผลให้ บริษัท พัทรรกานดา จำกัด หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักกับบริษัท พัทรรกานดา จำกัด หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งกับบริษัท ปทุมผล จำกัด (แล้วแต่กรณี) และขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนแล้ว WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับไปจนกว่า บริษัท พัทรรกานดา จำกัด และ/หรือ บริษัท ปทุมผล จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

โครงสร้างการเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3



5) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 1 และ ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้ง การเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการ

แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏในข้อ 1.2.3.1 ของรายงานฉบับนี้)

6) ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น

- WHA, WHAVH และ WHA Daiwa ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
- ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนประเภทคลังสินค้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน และค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นต้น

1.2.2.2 ทรัพย์สินรายการที่ 2

ข้อดีของการทำรายการ

1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังจากการลงทุน เนื่องจาก WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ

สโตร์ แก่ Storage Asia มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2589 หรือประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ซึ่งมีระยะเวลาสอดคล้องกับระยะเวลาของสิทธิการเช่าระหว่าง WHART กับ แอสสิริ ที่ระยะเวลา 22 ปี 6 เดือน และมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 100.00 ทั้งนี้การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ดังนั้นอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ยของรายการที่ 1 และรายการที่ 2 รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 62.60 โดยคำนวณจากกรณีที่ไม่มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม และรวมร่างสัญญาเช่าที่อยู่ระหว่างการเจรจาหรือลงนาม ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 37.40 ของพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามรายละเอียดที่กล่าวไปในข้อ 1.2.2.1 (1) โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2.75 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน โดยคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและมีผู้เช่าแล้ว/อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่า ไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566)

อีกทั้งยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ กล่าวคือ โครงการไอ สโตร์ ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เก็บของขนาดเล็ก เช่น ห้องเก็บของ หรือตู้เก็บของ ในการเก็บทรัพย์สินหรือสิ่งของส่วนตัว โดยผู้ใช้บริการเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและเข้า-ออกห้องเก็บของด้วยตนเองได้ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค ได้แก่ 1) ผู้ที่พักอาศัยหรือผู้ที่ทำงานในเมืองใหญ่ที่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่และมีต้นทุนที่อยู่อาศัยที่สูง 2) ผู้ประกอบการที่มีความต้องการใช้พื้นที่เก็บของ อุปกรณ์สำนักงาน และสินค้ารอขายที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของธุรกิจ E-Commerce 3) นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาพำนักหรือติดต่อธุรกิจในประเทศไทยและมีความต้องการพื้นที่เก็บของหรือทรัพย์สินชั่วคราว 4) การย้ายถิ่นฐานมาอยู่อาศัยในตัวเมือง และ 5) การปรับปรุงที่อยู่อาศัย 6) คอนโดมีพื้นที่ขายต่อห้องลดลงเมื่อเทียบกับอดีต (ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจและธุรกิจคลังสินค้าให้เข้า ปรากฏในข้อ 7 ของเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี มีอายุอาคารประมาณ 1 – 2 ปี (นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) รวมทั้งภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และเส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นย่านที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้าน คอนโดมิเนียม และพาณิชย์กรรม ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินดังกล่าว

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจะส่งผลให้ WHART มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2) **ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายใหม่ในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 (วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM โดยผ่านการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชีคือ บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด พบว่า ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และรายการที่ 2 ผู้ถือหุ้นรายใหม่จะได้รับอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในปีแรกที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จำนวน 39 รายการ) โดยมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 (หน่วย: ล้านบาท)	ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สิน หลังลงทุน เพิ่มเติม รายการที่ 1	ทรัพย์สิน หลังลงทุน เพิ่มเติม รายการที่ 1 และรายการที่ 2
รายได้รวม	3,530.44	3,803.25	3,811.67
ค่าใช้จ่าย ¹	308.75	345.34	345.83
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	421.01	477.20	479.32
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,800.68	2,980.71	2,986.52
หักออก : การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	44.86	48.96	50.91
บวกกลับ : ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด	18.68	33.29	32.45
บวกกลับ : ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	14.80	14.85
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	2,774.50	2,979.84	2,982.91
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเงินลงทุน ²	2,566.41	2,756.35	2,759.19
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³	3,272.93	3,487.65	3,487.65
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.78	0.79	0.79

หมายเหตุ: /1 ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจ่าย

/2 ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่อัตราร้อยละ 92.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

/3 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนรายการที่ 1 ที่ 3,566.49 ล้านบาทและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 214.72 ล้านหน่วย ที่ราคา 10.80 บาทต่อหน่วยโดยประมาณ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ได้ แต่ต้องไม่เกิน 280.00 ล้านหน่วย

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนข้างต้นในส่วนที่เพิ่มเติมจากการลงทุนครั้งนี้แล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อีกทั้งประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3) **เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของ WHART เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือของ WHART ต่อนักลงทุน**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 โดยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดย WHART จะมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 55,468.50 ล้านบาท (สินทรัพย์เดิมและการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1) เป็นประมาณ 55,518.10 ล้านบาท อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูลงบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และมีรายได้ค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจาก 3,803.25 ล้านบาท (สินทรัพย์เดิมและการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1) เป็นประมาณ 3,811.67 ล้านบาท (จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของ WHART จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 และ รายการที่ 2 อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต

4) **เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART**

ทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ เนื่องจากทรัพย์สินรายการที่ 2 เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถทำให้ WHART ได้รับกระแสรายได้ที่สม่ำเสมอภายหลังการลงทุน โดยพื้นที่ รวมถึงโครงการไฮ สโตร์ มีแนวโน้มเติบโต เป็นที่ต้องการของลูกค้าผู้ใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นวัตถุประสงค์ในการเก็บของส่วนตัว หรือเป็นการใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจของผู้ประกอบการเพื่อพักและกระจายสินค้า นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ช่วยเปิดโอกาสในการเข้าลงทุนทรัพย์สินใหม่ในอนาคตและเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ รวมถึงช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

5) **ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

มูลค่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ที่ไม่เกิน 49.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 61.20 - 63.08 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1.2 ของรายงานฉบับนี้) (ทั้งนี้เมื่อรวมมูลค่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 และรายการที่ 2 จะมีมูลค่าไม่เกิน 3,616.09 ล้านบาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคา

ยุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 3,614.73 - 3,861.44 ล้านบาท)

6) **เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน รายการที่ 2 ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART**

เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน รายการที่ 2 ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1) **เพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ดังนั้นกรณีนี้ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 และรายการที่ 2 WHART จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ทั้งหมดไม่เกิน 3,740.00 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 53.00 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2) ส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 17,300.13 ล้านบาท อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเป็นประมาณร้อยละ 31.16 อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (จากเดิม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ สุทธิ จำนวน 13,560.13 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 26.13) ซึ่งจะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

2) **ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้**

กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่เข้าลงทุนรายการที่ 2 ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงจากการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ เช่น ผู้เช่าเดิมยกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม WHART ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าระหว่าง WHART และ Storage Asia กล่าวคือ หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลือทั้งหมดจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ นอกจากนี้ WHART ยังสามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปปล่อยเช่าต่อให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ หรือสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องแทนผู้เช่ารายเดิมได้

ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่เก็บของให้เช่าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของผู้เช่า โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ตามเป้าหมายที่วางไว้

3) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

การเช่าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน รายการที่ 2 ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน (ข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ปรากฏในข้อ 1.2.3.2 ของรายงานฉบับนี้)

4) ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

เนื่องจากการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน รายการที่ 2 มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น

- Storage Asia ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ Storage Asia ให้ขายเช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
- ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเช่าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเช่าลงทุนประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าด้วย และ
- WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ดำเนินการกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน และค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นต้น

1.2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

1.2.3.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

(1) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1

ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA**

เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 เป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยกลุ่ม WHA เป็นผู้ประกอบกิจการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 20 ปี จึงสามารถมั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 มีมาตรฐานการพัฒนาก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง โดยมีโครงสร้างและพื้นที่อาคารที่แข็งแรงคงทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว อีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ และมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ
- ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน**

เนื่องจาก WHART และกลุ่ม WHA มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดยกลุ่ม WHA ได้จำหน่ายทรัพย์สินประเภทโครงการคลังสินค้าให้เช่าแก่ WHART ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2557 เป็นต้นมา อีกทั้ง ปัจจุบัน WHA ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติมในครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก
- มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนของค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์ ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์

ข้อดีและความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีอำนาจควบคุมใน WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน (เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ WHAREM) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับกลุ่ม WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณานุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งซึ่งช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่ง WHART และ/หรือ WHAREM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับกลุ่ม WHA เช่น การตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น
2. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวภายหลังการเข้าลงทุน ส่งผลให้ WHART และ/หรือ WHAREM อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย และ/หรืออาจมีความใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว ในทางกลับกัน กรณีที่ WHART และ/หรือ WHAREM แต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมในปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพหรือความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาข้อมูลต่างๆ ของทรัพย์สิน
3. มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราที่สูงกว่ากรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(2) การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

ข้อดีของการแต่งตั้ง WHA สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. **ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน**

ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่ม WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ด้วยตนเอง ดังนั้นการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต เพื่อช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่นมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

2. **ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน**

ปัจจุบัน WHA ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ WHART ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

3. **อัตราค่าเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน**

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 มาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 เป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8 ของ WHART

ข้อดีและความเสี่ยงของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รายการที่ 1 ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนรายการที่ 1 ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- (3) **การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

ข้อดีของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุน

ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์ในร่างสัญญาตกลงกระทำกร ซึ่ง WHA ตกลงเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ WHART เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 ของ WHART ครั้งนี้ ให้อยู่ในความครอบครองของ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตลอด 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ดังนั้นจึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนภายนอก และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น ในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่รายหนึ่งของ WHART และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

2. การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความชัดเจน

หลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศแล้ว จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA โดยเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่กลุ่ม WHA ตามสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมจากส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ แล้วจะต้องไม่เกินร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA จะช่วยสร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

ข้อดีและความเสี่ยงของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อราคาและ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ก็ได้

- (4) การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. ข้อเสนอเงินกู้ของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินดังกล่าวกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 รวมถึงเปรียบเทียบเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะในแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูลฯ”) และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของแต่ละกองทรัสต์ประกอบด้วย เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล (“WHAIR”) เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) และ เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สรุปรายละเอียดข้อเสนอเงินกู้ยืม

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
สถาบันการเงินผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือบุคคลอื่นที่อาจให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว : ไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 3,445.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว : ไม่เกิน 700.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว : ไม่เกิน 850.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว : ไม่เกิน 600.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะสั้น : ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกินกว่า 17 ปี	ไม่เกิน 5 ปี	ไม่เกิน 10 ปี	ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อน ครบกำหนด)	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อน ครบกำหนด)	ไม่ระบุ	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ทยอยชำระ และ/หรือครั้งเดียว ทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.31	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.00	อัตราตามที่ระบุในสัญญา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
		หมายเหตุ : MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง				
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	ร้อยละ 3.67 ⁷	ร้อยละ 3.55 ⁸	ร้อยละ 6.72 ⁹	ร้อยละ 2.68 ⁹	ร้อยละ 4.22 ⁹	ไม่สามารถคำนวณได้
หลักประกันเงินกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสิทธิการเช่า/เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ทรัพย์สินปัจจุบันของผู้กู้เพิ่มเติมตามที่ตกลงโดยผู้ให้กู้โดยมูลค่าเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ต้องไม่สูงกว่าร้อยละ 50.00 	<ul style="list-style-type: none"> การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วน การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งหมดที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าและบริการของผู้ 	<ul style="list-style-type: none"> จำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางกอกฟรียูเรอโซน 2 ส่วนที่จะเช่าลงทุน จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟรียูเรอโซน 2 และ สัญญา อื่นใดที่เกี่ยวข้อง จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางกอกฟรียูเรอโซน 3 ส่วนที่จะเช่าลงทุน สลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก 	<ul style="list-style-type: none"> การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลัง ให้ ผู้ ให้ กู้ เป็น ผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ หรือ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลง 	<ul style="list-style-type: none"> การจำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่มีปัจจุบันและที่จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดหรือบางส่วนและการโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย สลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ 	ไม่มี

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
		<p>เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี เป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติ หลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p>	<p>(Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เช่าลงทุน</p>	<p>ร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้</p>	<p>ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน 	
<p>เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้</p>	<p>ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อนนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อนนี้หรือก่อนการระงับการชำระเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ ก่อนการระงับการชำระเงินหรือทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจาก 	<p>ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจ ก่อนหลักประกัน หรือ ก่อนการระงับการชำระเงินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ลงทุน เว้นแต่เป็นไปตามกฎหมาย ธุรกิจปกติ และอื่นใดที่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ มอบหมาย โอน หรือส่งต่อหรือจำหน่ายสิทธิใดๆ ในการรับรายได้ที่ได้รับหรือมาจากทรัพย์สินหลักที่มีหลักประกัน ยกเว้น เป็น 	<ul style="list-style-type: none"> พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ และ/หรือ บริษัท เฮฟเว้นเฮส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง จะต้องดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของ PROSPECT ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0 จัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's 	<p>ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อนนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อนนี้หรือการระงับการชำระเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น ที่มากกว่าร้อยละ 1.5 ของหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์ที่คงค้าง ยกเว้นหนี้ที่มีดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจ หรือสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินในอนาคต เข้าทำธุรกรรมเพื่อขาย ปล่อยเช่า โอน หรืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 	<p>ไม่ระบุ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ประกอบธุรกิจอื่นที่มีวัตถุประสงค์แตกต่างไปจากธุรกิจปกติที่กระทำอยู่อย่างมีนัยสำคัญ กู้ยืม ก่อนนี้ หรือก่อนการระงับการชำระเงินที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้ จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ที่ไม่ใช่ การจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
	<p>ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้)</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A- 	<p>รายการกำหนดโดยสุจริตในทางการค้า เป็นไปตามธุรกิจปกติ หรือ เป็นธุรกรรมที่มีผลบังคับใช้ก่อนวันที่ของข้อตกลงนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> จำหน่ายจ่ายโอนให้เข้าทรัพย์สินหลักที่นำมาเป็นหลักประกันแก่ผู้ให้กู้ เว้นแต่เป็นไปตามธุรกิจปกติ หรือ ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ในกรณีที่มีการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินดังกล่าวที่นอกเหนือจากข้อยกเว้นข้างต้น ผู้กู้จะต้องชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด หรือ ตามสัดส่วน แล้วแต่กรณี 	<p>Performance Report) เป็นรายไตรมาส</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะไม่เข้าทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3.0 ปี และจะไม่ทำการขายทรัพย์สินหลัก ยกเว้นสำหรับสัญญาเช่าช่วงระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้กู้สามารถเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะยาวเพิ่มเติมได้ในกรณีที่อัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 150.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และไม่มี การชำระเงินล่วงหน้า นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 	<p>กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่จะ มีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นทางการค้าปกติของกองทรัสต์หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้ กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน 		<p>สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (option to buy) ตามที่ประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือ ารจำหน่ายทรัพย์สินเป็นจำนวนรวมไม่เกินกว่า 2,000,000,000 บาท ในแต่ละครั้งและรวมกันไม่เกินกว่า 8,000,000,000 บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สิน หรือ รายได้ของกองทรัสต์ ลดทุนนอกเหนือจากการเป็น การลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่ มาจากการดำเนินงานปกติ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหุ้น เปลี่ยนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> • ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 • ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า 	<ul style="list-style-type: none"> • ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 • ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า 	ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด	<ul style="list-style-type: none"> • ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50.00 • ดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสดไม่เกิน 6.5 เท่า 	ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 35.00 และ/หรือข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ตามที่กอง ทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	ดำเนินการให้ภาระหนี้ตามสัญญาเมื่อรวมกับภาระหนี้ทั้งหมดภายใต้สัญญาสินเชื่ออื่นๆ ทั้งหมดของผู้กู้ มีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้กู้

- หมายเหตุ :
- 1/ อ้างอิงข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART โดยผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการพิจารณา
 - 2/ ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 และข้อมูลจาก ผู้จัดการกองทรัสต์
 - 3/ ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2565
 - 4/ ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล WHAIR สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2565
 - 5/ ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล AIMIRT สำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2564
 - 6/ ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล FTREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2563
 - 7/ จากการค้าขายของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย THOR ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2566
 - 8/ อ้างอิงร่างประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ซึ่งใช้อัตราดอกเบี้ย MLR ณ วันที่ 6 - 13 เมษายน 2566
 - 9/ จากการค้าขายของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ของแต่ละกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ของอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขหลักที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน

สำหรับเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate) ของเงินกู้ยืม โดยในกรณีของ WHART จะคำนวณมาจากอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินตลอดอายุสัญญาเงินกู้ตามข้อมูลที่ปรากฏในข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และในกรณีของ กองทรัสต์อื่นๆ ที่นำมาเปรียบเทียบจะคำนวณมาจากแบบแสดงรายการข้อมูล และประมาณการงบกำไรขาดทุนของแต่ละกองทรัสต์ ตามข้อมูลที่เปิดเผยสาธารณะในช่วงปี 2563 – 2565 อย่างไรก็ตามอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ของอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน กล่าวคือ นับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2565 อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการนโยบายการเงินมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายเดือนธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 0.50 ต่อปี ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายเดือนมีนาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 1.75 ต่อปี นอกจากนี้แต่ละสถาบันการเงินยังมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่แตกต่างกันแม้จะอยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้จากการคำนวณดังกล่าวพบว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 3.67 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ อยู่ระหว่าง 2.68 - 6.72 ดังนั้นจะเห็นว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่นำมาเปรียบเทียบ

สำหรับเงื่อนไขการชำระเงินต้น พบว่า ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มีการชำระเงินต้นแบบชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ และสามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม ซึ่งเหมือนกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ขณะที่การกู้ยืมเงินของ AIMIRT มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ทยอยชำระ และ/หรือ ครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน และเงินกู้ยืมของ WHAIR มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้กรณีที่ต้องชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ดังกล่าวขาดความคล่องตัวในการบริหารสภาพคล่อง

สำหรับการเปรียบเทียบอายุสัญญาเงินกู้ พบว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มีระยะเวลาของวงเงินกู้ยืม 3 ปี ซึ่งเหมือนกับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 แต่มีความแตกต่างจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่น ได้แก่ PROSPECT WHAIR และ AIMIRT ซึ่งมีระยะเวลาวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 17 ปี 5 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ ในขณะที่เงินกู้ยืมของ FTREIT เป็นวงเงินกู้ระยะสั้นมีอายุสัญญาไม่เกิน 1 ปี ทั้งนี้ เงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจะมีข้อดีบางประการ เนื่องจากการดำเนินการขอเงินกู้ยืมใหม่เมื่อสัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดอายุนั้น อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ด้อยกว่า

สัญญาเงินกู้ปัจจุบัน ดังนั้นสัญญาเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลาสั้นกว่าจึงมีความแน่นอนของค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตที่มากกว่า อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินในระยะเวลาที่สั้นลงเป็นการช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ นอกจากนี้ ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ต้องวางหลักประกันในการกู้ยืมเงินข้างต้น เช่น จำนองทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนและ/หรือทรัพย์สินปัจจุบันเพิ่มเติม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ส่วนใหญ่ของการวางหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวคล้ายคลึงกับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และกองทรัสต์อื่นๆ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปและคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบเคียงกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART

2. **มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด**
เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA บางส่วนอาจมาจากเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยทำให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายในระยะเวลาที่วางไว้ (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน) เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบุคคลภายนอกอื่นที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวงเงินกู้ที่ WHART จะได้รับและเงื่อนไขสำคัญอื่น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงให้ WHART ไม่สามารถเข้าทำรายการได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา

3. **ความราบรื่นและรวดเร็วในการเจรจาข้อตกลงในการกู้ยืม**
เนื่องในช่วงที่ผ่านมา WHART ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมก่อนหน้านี้ ดังนั้น การเจรจาขอกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีประสบการณ์ในการติดต่อเพื่อกู้ยืมเงินมาก่อนหน้านี้แล้ว อาจทำให้การเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของ WHART รายการที่ 1 มีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

ข้อด้อยของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. **เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของทรัสต์**
เนื่องจากทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันใดๆ แก่กองทรัสต์ และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กรณีที่ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ KAsset ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน) อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำกรในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือก

ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้น

กรณี WHART มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 จะส่งผลให้ WHART เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 300.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

1.2.3.2 ทรัพย์สินรายการที่ 2

- (1) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia

ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA

เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 เป็นทรัพย์สินของ Storage Asia ซึ่งเป็นบริษัทที่กลุ่ม WHA เข้าร่วมทุน โดยกลุ่ม WHA เป็นผู้ประกอบธุรกิจที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 20 ปี รวมถึง Storage Asia มีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจมากกว่า 5 ปี และมีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 3 สาขา ได้แก่ (1) สาขาสีลม (2) สาขาสุขุมวิท 24 (3) สาขาสุขุมวิท 71 โดยสาขาสีลม และสาขาสุขุมวิท 24 เปิดบริการในปี 2560 และ 2561 ตามลำดับ พร้อมกับ ณ สิ้นปี 2565 มีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 90.00 ในขณะที่สาขาสุขุมวิท 71 เปิดให้บริการ 4 พฤษภาคม 2565 ปัจจุบันมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 50.00 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินรายการที่ 2 ยังมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งในบริเวณพื้นที่ใจกลางเมืองและมีชุมชนที่อยู่อาศัยล้อมรอบ ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ WHART เข้าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ แล้วเสร็จ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia เป็นระยะเวลาประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) โดยมีมูลค่ารวมตลอดสัญญาเช่าประมาณไม่เกิน 192,058,709 บาท ดังนั้นทรัพย์สินดังกล่าวจึงสามารถสร้างรายได้ให้แก่ WHART ได้ทันที

2. มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า

การลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลเกี่ยวข้องกันกับ WHAREM จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วน of ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์ ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์

ข้อดีและความเสี่ยงของการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องที่มีอำนาจควบคุมใน WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน (เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ WHAREM) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับกลุ่ม WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่ง WHART และ/หรือ WHAREM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับกลุ่ม WHA เช่น การตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น
 2. มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราที่สูงกว่ากรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. ข้อเสนอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญที่คล้ายคลึงกัน เมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อเสนอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอกู้ยืมเงินดังกล่าวกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 รวมถึงเปรียบเทียบเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะในแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และประมาณการงบบุคลากรและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของแต่ละกองทรัสต์ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”) เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล (“WHAIR”) เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) และ เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สรุปรายละเอียดข้อเสนอเงินกู้ยืม

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
สถาบันการเงินผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือบุคคลอื่นที่อาจให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว : ไม่เกิน 53.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 3,445.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว : ไม่เกิน 700.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว : ไม่เกิน 850.00 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะยาว : ไม่เกิน 600.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม	วงเงินกู้ระยะสั้น : ไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท สำหรับลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้รวมไม่เกินกว่า 17 ปี	ไม่เกิน 5 ปี	ไม่เกิน 10 ปี	ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด)	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด)	ไม่ระบุ	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ทยอยชำระ และ/หรือครั้งเดียว ทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้กำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.31	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.00	อัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุในสัญญา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
		หมายเหตุ : MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง				
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	ร้อยละ 3.67 ⁷	ร้อยละ 3.55 ⁸	ร้อยละ 6.72 ⁹	ร้อยละ 2.68 ⁹	ร้อยละ 4.22 ⁹	ไม่สามารถคำนวณได้
หลักประกันเงินกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสิทธิการเช่า/เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ทรัพย์สินปัจจุบันของผู้กู้เพิ่มเติมตามที่ตกลงโดยผู้ให้กู้ <p>โดยมูลค่าเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ต้องไม่สูงกว่าร้อยละ 50.00</p>	<ul style="list-style-type: none"> การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วน การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งหมดที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าและบริการของผู้ 	<ul style="list-style-type: none"> จำนองสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ส่วนที่จะเข้าลงทุน จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ สัญญา อื่นใดที่เกี่ยวข้อง จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ส่วนที่จะเข้าลงทุน สลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก 	<ul style="list-style-type: none"> การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ หรือ หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตก 	<ul style="list-style-type: none"> การจำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่มีปัจจุบันและที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดหรือบางส่วนและการโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย สลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่าและ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ 	ไม่มี

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
		<p>เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p>	<p>(Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เช่าลงทุน</p>	<p>ลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้</p>	<p>ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน 	
เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้	<p>ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อนนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อนนี้หรือก่อนการระดมทุนทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ ก่อนการระดมทุนอื่น หรือทรัพย์สินใดๆ เหนือทรัพย์สินที่จะลงทุน ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจาก 	<p>ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจ ก่อนหลักประกัน หรือ ก่อนการระดมทุนใดๆ เหนือทรัพย์สินที่ลงทุน เว้นแต่เป็นไปตามกฎหมาย ธุรกิจปกติ และอื่นใดที่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ มอบหมาย โอน หรือส่งต่อหรือจำหน่ายสิทธิใดๆ ในการรับรายได้ที่ได้รับหรือมาจากทรัพย์สินหลักที่มีหลักประกัน ยกเว้น เป็น 	<ul style="list-style-type: none"> พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง จะต้องดำรงส่วนการถือหุ้นของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0 จัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's 	<p>ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อนนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อนนี้หรือการระดมทุนทางการเงินใดๆ กับธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินอื่น ที่มากกว่าร้อยละ 1.5 ของหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์ที่คงค้าง ยกเว้นหนี้ที่มีดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจ หรือสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินในอนาคต เข้าทำธุรกรรมเพื่อขาย ปล่อยเช่า โอน หรืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 	<p>ไม่ระบุ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ประกอบธุรกิจอื่นที่มีวัตถุประสงค์แตกต่างไปจากธุรกิจปกติที่กระทำอยู่อย่างมีนัยสำคัญ กู้ยืม ก่อนนี้ หรือก่อนการระดมทุนต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากนี้หรือการระดมทุนที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ที่ไม่ใช่ การจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
	<p>ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้)</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A- 	<p>รายการกำหนดโดยสุจริตในทางการค้า เป็นไปตามธุรกิจปกติ หรือ เป็นธุรกรรมที่มีผลบังคับใช้ก่อนวันที่ของข้อตกลงนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> จำหน่ายจ่ายโอนให้เข้าทรัพย์สินหลักที่นำมาเป็นหลักประกันแก่ผู้ให้กู้ เว้นแต่เป็นไปตามธุรกิจปกติ หรือ ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ในกรณีที่มีการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินดังกล่าวที่นอกเหนือจากข้อยกเว้นข้างต้น ผู้กู้จะต้องชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด หรือ ตามสัดส่วนแล้วแต่กรณี 	<p>Performance Report) เป็นรายไตรมาส</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะไม่เข้าทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลักเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3.0 ปี และจะไม่ทำการขายทรัพย์สินหลัก ยกเว้นสำหรับสัญญาเช่าช่วงระยะยาวที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้กู้สามารถเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะยาวเพิ่มเติมได้ในกรณีที่อัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 150.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และไม่มี การชำระเงินล่วงหน้า นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง 	<p>กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ที่มีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในขนาดของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน 		<p>สิทธิซื้อของผู้เข้ารายย่อย (option to buy) ตามที่ประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือ อำนาจขายทรัพย์สินเป็นจำนวนรวมไม่เกินกว่า 2,000,000,000 บาท ในแต่ละครั้งและรวมกันไม่เกินกว่า 8,000,000,000 บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อนหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สิน หรือ รายได้ของกองทรัสต์ ลดทุนนอกเหนือจากการเป็น การลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่ มาจากการดำเนินงานปกติ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหุ้น เปลี่ยนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ FTREIT ⁶
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> • ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 • ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า 	<ul style="list-style-type: none"> • ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 • ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า 	ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด	<ul style="list-style-type: none"> • ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50.00 • ดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด ไม่เกิน 6.5 เท่า 	ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.00 และ/หรือข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ตามที่กอง ทรัสต์และผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน	ดำเนินการให้ภาระหนี้ตามสัญญาเมื่อรวมกับภาระหนี้ทั้งหมดภายใต้สัญญาสินเชื่ออื่นๆ ทั้งหมดของผู้กู้ มีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้กู้

- หมายเหตุ :
- /1 อ้างอิงข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART โดยผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการพิจารณา
 - /2 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 และข้อมูลจาก ผู้จัดการกองทรัสต์
 - /3 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2565
 - /4 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล WHAIR สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2565
 - /5 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล AIMIRT สำหรับการลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2564
 - /6 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล FTREIT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2563
 - /7 จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย THOR ณ วันที่ 3 พฤษภาคม 2566
 - /8 อ้างอิงร่างประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ซึ่งใช้อัตราดอกเบี้ย MLR ณ วันที่ 6 - 13 เมษายน 2566
 - /9 จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ของแต่ละกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ของอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขหลักที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน

สำหรับเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate) ของเงินกู้ยืม โดยในกรณีของ WHART จะคำนวณมาจากอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินตลอดอายุสัญญาเงินกู้ตามข้อมูลที่ปรากฏในข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และในกรณีของกองทรัสต์อื่นๆ ที่นำมาเปรียบเทียบจะคำนวณมาจากแบบแสดงรายการข้อมูล และประมาณการงบกำไรขาดทุนของแต่ละกองทรัสต์ ตามข้อมูลที่เปิดเผยสาธารณะในช่วงปี 2563 – 2565 อย่างไรก็ตามอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ของอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน กล่าวคือ นับตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 จนถึงเดือนตุลาคม 2565 อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการนโยบายการเงินมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายเดือนธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 0.50 ต่อปี ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายเดือนมีนาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 1.75 ต่อปี นอกจากนี้แต่ละสถาบันการเงินยังมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่แตกต่างกันแม้จะอยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้จากการคำนวณดังกล่าวพบว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับร้อยละ 3.67 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ อยู่ระหว่าง 2.68 - 6.72 ดังนั้นจะเห็นว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่นำมาเปรียบเทียบ

สำหรับเงื่อนไขการชำระเงินต้น พบว่า ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 มีการชำระเงินต้นแบบชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ และสามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม ซึ่งเหมือนกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ขณะที่การกู้ยืมเงินของ AIMIRT มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ทยอยชำระ และ/หรือ ครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน และเงินกู้ยืมของ WHAIR มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้กรณีที่ต้องชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ดังกล่าวขาดความคล่องตัวในการบริหารสภาพคล่อง

สำหรับการเปรียบเทียบอายุสัญญาเงินกู้ พบว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 มีระยะเวลาของวงเงินกู้ยืม 3 ปี ซึ่งเหมือนกับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 แต่มีความแตกต่างจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่น ได้แก่ PROSPECT WHAIR และ AIMIRT ซึ่งมีระยะเวลาวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 17 ปี 5 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ ในขณะที่เงินกู้ยืมของ FTREIT เป็นวงเงินกู้ระยะสั้นมีอายุสัญญาไม่เกิน 1 ปี ทั้งนี้ เงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจะมีข้อดีบางประการ เนื่องจากการดำเนินการขอเงินกู้ยืมใหม่เมื่อสัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดอายุนั้น อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ต่ำกว่า

สัญญาเงินกู้ปัจจุบัน ดังนั้นสัญญาเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลาสั้นกว่าจึงมีความแน่นอนของค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตที่มากกว่า อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินในระยะเวลาที่สั้นลงเป็นการช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้

นอกจากนี้ ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ต้องวางหลักประกันในการกู้ยืมเงินข้างต้น เช่น จำนวนทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนและ/หรือทรัพย์สินปัจจุบันเพิ่มเติม การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขส่วนใหญ่ของการวางหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวคล้ายคลึงกับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และกองทรัสต์อื่นๆ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปและคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบเคียงกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART

2. มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด

เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะมาจากเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ภายในระยะเวลาที่วางไว้ (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะออกทรัสต์จะเข้าลงทุน) เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบุคคลภายนอกอื่นที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวงเงินกู้ที่ WHART จะได้รับและเงื่อนไขสำคัญอื่น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงให้ WHART ไม่สามารถเข้าทำรายการได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา

3. ความราบรื่นและรวดเร็วในการเจรจาข้อตกลงในการกู้ยืม

เนื่องในช่วงที่ผ่านมา WHART ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมก่อนหน้านี้ ดังนั้น การเจรจาขอกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีประสบการณ์ในการติดต่อเพื่อกู้ยืมเงินมาก่อนหน้านี้แล้ว อาจทำให้การเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของ WHART รายการที่ 2 มีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของทรัสต์

เนื่องจากทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันใดๆ แก่กองทรัสต์ และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กรณีที่ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

(ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ KAsset ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน) อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำกรในฐานะของทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้น

กรณี WHART มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHA รายการที่ 2 จะส่งผลให้ WHART เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 300.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

1.2.3.3 เรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม

(1) การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA

ข้อดีของการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. โอกาสในการเข้าถึงและการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพและสามารถสร้างการเติบโตให้แก่รายได้ของ WHART

ตามที่ WHART ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนจาก WHA ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA (“สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน”) ตามสัญญาตกลงกระทำกรระหว่าง WHA และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ WHART ลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนได้ครบกำหนดระยะเวลาไปแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 อันทำให้ WHART ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA ในกรณีเช่นว่านี้ หาก WHART จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA หรือ บริษัทย่อยของ WHA จะขึ้นอยู่กับ WHA

อย่างไรก็ดีการเข้าเจรจาทำความตกลงกับ WHA เพื่อให้ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน อีก 7 ปี ซึ่งถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะช่วยให้ WHART มีโอกาสในการเข้าถึงและพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในทรัพย์สินที่มี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ศักยภาพโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด ซึ่งจะสามารถช่วยต่อยอดและสร้างความเติบโตของ รายได้ให้แก่ WHART และสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต รวมถึงไม่ได้เป็น การทำให้ WHART เสียสิทธิแต่ประการใด

2. การมีโอกาสนำการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ ที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง

การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA เป็นการเพิ่ม โอกาสนำการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ ของ WHART และช่วยให้ WHART สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ได้อย่างต่อเนื่อง พร้อมกับเป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าคงเหลือในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เข้าลงทุนได้

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สิน ของ WHA ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ส่งผลให้ WHART เกิด การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการ พิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

1.3.1.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

กองทรัสต์มีความประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เช่าจากกลุ่ม WHA จำนวน 3 โครงการ โดยมีมูลค่าการ เข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการ เทพารักษ์ กม.21 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วง จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด (“AEV”) และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) รายละเอียดคุณสมบัติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสองราย ปรากฏในเอกสารแนบ 2 - 4 ของรายงานฉบับนี้

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ (1) วิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) และ (2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) โดยมีรายละเอียดคุณสมบัติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย แยกเป็นรายโครงการดังนี้

สรุปสมมติฐานโครงการต่างๆ ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

สมมติฐาน	AEV	GFA
1. โครงการที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์		
สมมติฐานทั่วไป		
ระยะเวลาในการจัดทำ ประมาณการ	10 ปี (1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2577)	
พื้นที่เช่า	24,310.00 ตร.ม.	
สมมติฐานรายได้		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะกำหนดอัตราค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2569)	
อัตราค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 ■ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	
สำรองเพื่อการปรับปรุง อาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	
ค่าใช้จ่ายการขายทรัพย์สิน ปีที่ 10	ร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินปีที่ 10	

สมมติฐาน	AEV	GFA
สมมติฐานอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด		
อัตราผลตอบแทน	ร้อยละ 7.00	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00	
2. โครงการกองทุนสวัสดิการในสิทธิการเช่า		
สมมติฐานทั่วไป		
ระยะเวลาในการจัดทำ ประมาณการ	<ul style="list-style-type: none"> ■ สำหรับคลังสินค้า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ประมาณการตามอายุสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงที่ดินคงเหลือ เป็นระยะเวลา 27 ปี 5 เดือน สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม. 21 และโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ■ สำหรับพื้นที่หลังคา ผู้ประเมินประมาณการตามอายุสัญญาที่กองทรัสต์ จะเช่าทำกับ WHAVH และ WHA เป็นระยะเวลา 25 ปี 	
พื้นที่เช่าคลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> ■ 90,846.00 ตร.ม. สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 ■ 27,427.00 ตร.ม. สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 	
พื้นที่เช่าช่วงหลังคา	<ul style="list-style-type: none"> ■ 33,477.00 ตร.ม. สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 ■ 2,989.00 ตร.ม. สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 	
สมมติฐานรายได้		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญา เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะกำหนดอัตราค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2569)	
รายได้ค่าเช่าช่วงพื้นที่หลังคา	อ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHAVH และ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART โดยปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี (เริ่มปี 2572)	
อัตราการเช่าคลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 ■ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	
อัตราการเช่าพื้นที่หลังคา	ร้อยละ 100.00 ตลอดประมาณการ	
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	
สำรองเพื่อการปรับปรุง อาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่า ที่ดินตามสัญญา	สำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ประมาณการค่าเช่าที่ดินที่อิงอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน	
สมมติฐานอัตราคิดลด		
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายการที่ 1 ที่ WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

**สรุปราคาประเมินทรัพย์สินรายการที่ 1 ของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม
โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน**

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
		AEV	GFA
1	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	2,036.50	2,006.60
2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉะบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	617.82	618.10
3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	617.84	633.40
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA		3,272.16	3,258.10
ราคาในการเข้าทำรายการ		3,566.49	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		(8.25)	(8.65)

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายการที่ 1 ด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 3,258.10 - 3,272.16 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 3,566.49 ล้านบาท จำนวน (308.39) – (294.33) ล้านบาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ (8.65) – (8.25)

2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินตามระยะเวลาคงเหลือของอายุสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร (Leasehold) ประมาณ 27 ปี 5 เดือน (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 28 พฤษภาคม 2594 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่าช่วงที่ดิน)
- โครงการเทพารักษ์ กม.21 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินตามระยะเวลาคงเหลือของอายุสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร (Leasehold) ประมาณ 27 ปี 5 เดือน (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 24 พฤษภาคม 2594 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่าช่วงที่ดิน)
- โครงการแหลมฉะบัง โปรเจค 1 ซึ่ง WHART ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Freehold) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 31 ธันวาคม 2596)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน ร่างสัญญากระทำการของ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 เพื่อประเมินผลตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษาดังนั้นหากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

สมมติฐานหลักที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

2.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

■ อัตราค่าเช่าและค่าบริการ

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่า อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับเดิม
- อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่าและยังไม่มีร่างสัญญาเช่า ได้แก่ โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 อาคาร E, F, G และ โครงการเทพารักษ์ กม.21 อาคาร B อ้างอิงจากร่างสัญญากระทำการของ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ตามที่ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของตลาดเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว
- อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารคลังสินค้าที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเมื่อครบกำหนดแล้ว ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ได้แก่ โครงการแหลมฉบัง โปรเจก 1 อาคาร B1 และ B2 อ้างอิงจากร่างสัญญากระทำการของ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ตามที่ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของตลาดในช่วงระยะเวลาดังกล่าวจนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ด้วยอัตราร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี ตามโครงสร้างสัญญาเช่าและบริการเดิมของแต่ละอาคาร และอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาที่มีการต่ออายุหลังจากปีที่ 16 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดินหรือสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี เพื่อสะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

- อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่าและอาคารคลังสินค้าที่มีร่างสัญญากระทำการเท่ากับร้อยละ 100.00 โดยภายหลังจากหมดอายุสัญญาเช่าและสัญญากระทำการ ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 และสำหรับปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กำหนดให้ช่วง 6 ปีก่อนสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดิน กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 75.00 และในช่วง 3 ปีก่อนสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดินกำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 50.00 เพื่อสะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากขึ้น

- อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาของโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร G) และ โครงการเทพารักษ์ กม.21 (อาคาร E และ F) อ้างอิงจากร่างสัญญากระทำการของ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ตามที่ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาสำหรับโครงการที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ในอัตรารายเมตรละ 3 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าช่วงในระยะเวลาดังกล่าว

2.2 รายได้ดอกเบี้ย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณรายได้ดอกเบี้ยจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 0.15 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน

2.3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายรวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor repairment or maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน และค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 เป็นไปตามอัตราเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน

2.4 ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

2.5 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพิ่มทุน ค่าบริการของที่ปรึกษาต่างๆ และค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM

2.6 อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะยังคงดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกันต่อไปอีกในอนาคต โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี พร้อมกับปรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

2.7 อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาค่า K_e ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

R_f = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 2.97 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 และมีสินทรัพย์รวมเกิน 10,000 ล้านบาท ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (“WHAIR”) และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“AIMIRT”) (ที่มา: Capital IQ) ซึ่งเท่ากับ 0.55 0.60 และ 0.16 ตามลำดับ จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ออกตามสมการ (Unlevered Beta = Levered Beta / (1+(1-tax) x (D/E)) จะได้ค่า Unlevered Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ WHART เข้าไปแทนตามสมการ Levered Beta = Unlevered Beta x (1+(1-tax) x (D/E) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.68
- Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่ปีเดือนมีนาคม 2546 – เดือนมีนาคม 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.30 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	ร้อยละ 2.97
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	ร้อยละ 10.30
β (3)	0.68
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	ร้อยละ 7.96

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วย (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 7.96 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 6.23 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

- Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วย คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้น
- Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 3.03 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์
- t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	ร้อยละ 7.96
Cost of Debt หรือ Kd (2)	ร้อยละ 3.03
D/(D+E) (3)	ร้อยละ 35.00
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = $\{(1) \times [1-(3)]\} + \{(2) \times [1-(4)] \times (3)\}$	ร้อยละ 6.23

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมูลค่าของทรัพย์สินรายการที่ 1 ดังนี้

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 1

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	266.53	266.10	269.13	270.58	274.81	284.08	297.64	301.86	307.30	319.14
รายได้อื่น	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
รวมรายได้	266.59	266.16	269.19	270.65	274.87	284.15	297.71	301.92	307.37	319.21
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และการจัดการกองทรัสต์	29.12	29.40	31.66	32.42	34.09	35.41	35.83	36.41	37.21	37.56
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	237.46	236.76	237.53	238.22	240.78	248.73	261.87	265.52	270.15	281.64
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	3,813.11									
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	137.16									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	3,675.95									

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	310.49	319.34	331.64	341.38	351.12	364.81	370.16	375.52	382.96	388.58
รายได้อื่น	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
รวมรายได้	310.56	319.41	331.70	341.45	351.18	364.87	370.23	375.58	383.02	388.65
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	37.54	37.81	38.65	39.61	39.97	40.40	40.68	40.73	41.46	41.84
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	273.02	281.60	293.06	301.84	311.21	324.47	329.54	334.85	341.56	346.81

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	394.38	379.33	368.58	373.81	321.04	281.26	284.97	160.46	77.49	77.64
รายได้อื่น	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.03	0.02	0.02
รวมรายได้	394.44	379.39	368.65	373.87	321.10	281.33	285.03	160.49	77.51	77.66
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	42.45	42.26	43.23	45.05	44.27	43.68	43.97	29.21	8.78	8.87
มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,327.27
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	352.00	337.13	325.42	328.82	276.83	237.65	241.06	131.28	68.73	1,396.06

ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 3,675.95 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนของโครงการตลอดระยะเวลาประมาณการ (Asset IRR) เท่ากับร้อยละ 6.40 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ WHART โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ 109.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.07

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

รายละเอียด	มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบัน ลดลงและเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	3,553.54 - 3,798.37
กรณีฐาน	3,675.95
กรณีที่ 2 ปรับอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาที่มีการต่ออายุหลังจากปีที่ 16 โดยปรับลดและเพิ่มอัตราการเติบโตของค่าเช่าให้เท่ากับร้อยละ 2.50 และ ร้อยละ 7.50 และต่อเนื่องทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดประมาณการ	3,601.66 - 3,754.85

จากการวิเคราะห์ค่าความไวจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 3,553.54 - 3,798.37 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	3,258.10 - 3,272.16	(8.65) – (8.25)
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	3,553.54 - 3,798.37	(0.36) - 6.50

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนรายการที่ 1

การประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนรายการที่ 1 มีมูลค่ารวมเท่ากับ 3,553.54 - 3,798.37 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 3,566.49 ล้านบาท ค่าเช่าช่วงที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการ เทพารักษ์ กม.21 จำนวนประมาณ 189,301,564 บาท อยู่ในช่วงของราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.3.1.2 ทรัพย์สินรายการที่ 2

กองทรัสต์มีความประสงค์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่าจากกลุ่ม WHA โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 49.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) รายละเอียดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสองราย ปรากฏในเอกสารแนบ 5 ของรายงานฉบับนี้

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ (1) วิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) และ (2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารพื้นที่เก็บของให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย แยกเป็นรายการโครงการดังนี้

สรุปสมมติฐานโครงการที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2

รายการ	AEV	GFA
รายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินส่วนของกองทรัสต์ (ค่าเช่าคงที่ Fixed Rent)	อัตราค่าเช่าปีละ 7.00 ล้านบาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.00 ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2570)	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญา	อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ซึ่ง WHART ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก Storage Asia จะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าว	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.50	

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายการที่ 2 ที่ WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินรายการที่ 2 ของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
		AEV	GFA
1	โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71	49.60	49.60
รวมมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน		49.60	49.60
ราคาในการเข้าทำรายการ		49.60	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		0.00	0.00

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายการที่ 2 ด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่า 49.60 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาในการเข้าทำรายการที่ 49.60 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อรวมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายการที่ 1 และ รายการที่ 2 ด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระมีมูลค่าระหว่าง 3,307.70 – 3,321.76 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 3,616.09 ล้านบาท จำนวน (308.39) – (294.33) ล้านบาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ (8.14) – (7.26)

2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- โครงการไอ สโตร์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินตามระยะเวลาคงเหลือของอายุสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold) ประมาณ 22 ปี 6 เดือน (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 30 มิถุนายน 2589 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่าที่ดินระยะยาว)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากร่างสัญญาเช่าโครงการไอ สโตร์ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 เพื่อประเมินผลตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา ดังนั้นหากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

สมมติฐานหลักที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

2.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เกือบของ และจอดรถยนต์ 7.00 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราการเติบโตร้อยละ 6.00 ทุกๆ 3 ปี ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับ โครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 จนสิ้นสุดระยะเวลาคงเหลือของอายุสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold) ที่ประมาณ 22 ปี 6 เดือน

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับโครงการไอ สโตร์ โดยเป็นอัตราค่าเช่า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ซึ่ง WHART ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก Storage Asia จะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าว

2.3 ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

2.8 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM

2.9 อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาค่า K_e ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

R_f = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 2.97 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)

β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการลงทุนในสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 ได้แก่ National Storage REIT (“ASX: NSR”), Stor-Age Property REIT Limited (“JSE: SSS”), Big Yellow Group Plc (LSE: BYG), และ Safestore Holdings plc (LSE: SAFE) (ที่มา: Capital IQ) ซึ่งเท่ากับ 0.89 0.14 0.57 และ 1.19 ตามลำดับ จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ออกตามสมการ (Unlevered Beta = Levered Beta / (1+(1-tax) x (D/E)) จะได้ค่า Unlevered Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ WHART เข้าไปแทนตามสมการ Levered Beta = Unlevered Beta x (1+(1-tax) x (D/E) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.88

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่ปีเดือนมีนาคม 2546 – เดือนมีนาคม 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.30 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	ร้อยละ 2.97
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	ร้อยละ 10.30
β (3)	0.89
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	ร้อยละ 9.52

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 9.52 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.25 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้น

Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 3.03 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์

t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์

การคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	ร้อยละ 9.52
Cost of Debt หรือ Kd (2)	ร้อยละ 3.03
D/(D+E) (3)	ร้อยละ 35.00
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	ร้อยละ 7.25

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมูลค่าของทรัพย์สินรายการที่ 2 ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 2

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	7.00	7.00	7.00	7.42	7.42	7.42	7.87	7.87	7.87	8.34
รวมรายได้	7.00	7.00	7.00	7.42	7.42	7.42	7.87	7.87	7.87	8.34
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	2.07	2.07	2.07	2.26	2.26	2.26	2.29	2.29	2.29	2.29
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	4.93	4.93	4.93	5.16	5.16	5.16	5.58	5.58	5.58	6.05
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	63.92									
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	1.79									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	62.12									

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8.34	8.34	8.84	8.84	8.84	9.37	9.37	9.37	9.93	9.93
รวมรายได้	8.34	8.34	8.84	8.84	8.84	9.37	9.37	9.37	9.93	9.93
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.29	2.26	2.26
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	6.05	6.05	6.55	6.55	6.55	7.08	7.08	7.08	7.67	7.67

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9.93	10.53	5.26
รวมรายได้	9.93	10.53	5.26
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	2.27	2.27	1.19
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	7.66	8.26	4.07

ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 62.12 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนของโครงการตลอดระยะเวลาประมาณการ (Asset IRR) เท่ากับร้อยละ 9.75 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ WHART โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการในครั้งนี้อยู่ 12.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.25

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

รายละเอียด	มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราค่าเช่าสำหรับงวด ณ 1 มกราคม 2582 โดยปรับลดและเพิ่มอัตราการเติบโตของค่าเช่าให้เท่ากับร้อยละ 3.00 และ ร้อยละ 9.00 และต่อเนื่องทุกๆ 3 ปี จนถึงสิ้นสุดประมาณการ	61.20 - 63.08
กรณีฐาน	62.12

จากการวิเคราะห์ค่าความไวจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 61.20 - 63.08 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	49.60	0.00
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	61.20 - 63.08	23.38 - 27.17

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนรายการที่ 2

การประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนรายการที่ 2 มีมูลค่ารวมเท่ากับ 61.20 - 63.08 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 49.60 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 และรายการที่ 2 มีมูลค่ารวมเท่ากับ 3,614.73 - 3,861.44 ล้านบาท ซึ่งราคาในการเข้าทำรายการที่ 3,616.09 ล้านบาท อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.2.1 ทรัพย์สินรายการที่ 1

1. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขกรณีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ร่างสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน ร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ และร่างสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 มีความเหมาะสม** เนื่องจากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการการลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์โดยรวม และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น

- ข้อกำหนดที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าสำหรับโครงการที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนในอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่า WHA และ/หรือ เจ้าของสินทรัพย์เป็นผู้เช่า รวมทั้ง WHA และ/หรือ เจ้าของสินทรัพย์ตกลงวางเงินประกันการเช่าและการบริการสำหรับเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย นอกจากนี้กรณีระยะเวลาเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งเช่าเป็นผู้เช่าแทนบริษัทเจ้าของสินทรัพย์ในอาคารที่ว่าง ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี หรือมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA และ/หรือ เจ้าของสินทรัพย์รับชำระข้างต้น กำหนดให้ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ตกลงจะรับผิดชอบค่าเช่าหรือค่าเช่าส่วนที่ขาดจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าอาคารที่คงเหลือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ข้อกำหนดที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ตกลงจะชำระค่าเช่าหลังคาสำหรับโครงการที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาทต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าช่วงในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 25 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของสินทรัพย์รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และ ไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า
- ข้อกำหนดที่ WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ซึ่งสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่าแต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าดังกล่าว โดย WHA

และ/หรือ บริษัทเจ้าของสินทรัพย์จะชำระในอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเดิมน้อยสุดของพื้นที่ที่มีการเช่าระยะสั้นข้างต้น รวมทั้ง WHA ตกลงวงเงินประกันการเช่าและการบริการสำหรับเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กรณีที่ระยะเวลาการเช่าและ/หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรือผู้เช่าเดิมในกรณีที่ต่ออายุสัญญา น้อยกว่า 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กำหนด WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ตกลงจะรับผิดชอบค่าเช่าหรือค่าเช่าส่วนที่ขาดจนครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี

- ในวันที่เข้าลงทุน บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใดๆ มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยในกรณีที่ WHART เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย/สิทธิการเช่า จนกว่าบริษัทเจ้าของสินทรัพย์จะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยบริษัทเจ้าของสินทรัพย์มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง รวมทั้งบริษัทเจ้าของสินทรัพย์จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันคงเหลือที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART
- WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาการเข้าลงทุนได้ หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
- ข้อกำหนดให้ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและค่าอากรแสตมป์ ขณะที่บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่าย อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมในทรัพย์สินตามสัญญาของบริษัทเจ้าของสินทรัพย์มายัง WHART
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART ทาง WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในครั้งนี้กับการเข้าลงทุนในครั้งแรกเมื่อเดือนธันวาคม 2557 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-8 พบว่า เงื่อนไขสำคัญตามที่กล่าวไปข้างต้นมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกัน

2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนที่จะช่วย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในครั้งแรก และการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 – 8 เช่น

- กำหนดให้ค่าจ้างบริหารทรัพย์สินไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ WHA ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจาก WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน
- กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ดูแลรักษาสวน การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารที่ไม่มีผู้เช่าและภายนอกอาคาร เป็นต้น) ค่าเบี้ยประกัน (ยกเว้นกรณีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นชอบต่อเบี้ยประกันดังกล่าวแล้ว WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้น) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น
- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่ WHART เข้าลงทุน โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 นี้ มีความเหมาะสม

3. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีเงื่อนไขที่เทียบเคียงกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมด และต่อประชาชนทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครบตามสัดส่วน ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมรายอื่นที่มีความประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้เพื่อให้ครบตามสัดส่วนเดิม อาจได้รับการจัดสรรพร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือบุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA มีความเหมาะสม เพื่อให้ WHA สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหุ้นเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย กรณีการจัดสรรให้แก่ประชาชน (Public Offering)

4. **ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น และหลักประกัน สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปและคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบเคียงกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3.1 (4) ของรายงานฉบับนี้ ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มีความเหมาะสม

5. **ความเป็นธรรมของการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA**

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อกำหนดต่างๆ ไม่ทำให้ WHART เสียสิทธิแต่ประการใด และยังช่วยเพิ่มโอกาสให้แก่ WHART ในการเข้าถึงและการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด รวมถึงช่วยให้ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยต่อยอดและสร้างความเติบโตของรายได้ให้แก่ WHART และสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มเติมในอนาคต รวมถึงสามารถเพิ่มอายุเฉลี่ยของทรัพย์สินของ WHART

1.3.2.2 ทรัพย์สินรายการที่ 2

1. **ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน**

ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA จากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ ร่างสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ร่างสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง ร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และร่างสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุนรายการที่ 2 มีความเหมาะสม** เนื่องจากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น

ร่างสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ร่างสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง ร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ร่างสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์

- ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนจะส่งมอบที่ดินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้รับโอน โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้โอนได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้รับโอนในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าแล้ว
- ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพันและ/หรือการรอนสิทธิใดๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้จะซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย
- WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาการเช่าลงทุนได้ หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของที่ดินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า
- ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้จะขายตกลงรับผิดชอบในภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ

ร่างสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์

- ตลอดระยะเวลาการเช่า เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าและพื้นที่การติดพันอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยผู้เช่าจะจัดทำแผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าประจำปี (Annual Maintenance Plan) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่เช่า และส่งมอบภายในไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วันก่อนสิ้นรอบปีก่อนหน้า เพื่อเสนอให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนด ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์ (และ/หรือผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)) เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวข้างต้นด้วย โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกันค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้
- ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าตามที่กำหนด เป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของผู้เช่าเอง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาตทุกประเภท (หากมี) และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไรก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้อง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ผู้เข้าจะใช้ รวมทั้งจะดูแลให้ผู้เข้าช่วงพื้นที่ (หากมี) ให้ใช้ทรัพย์สินที่เข้าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการหรือมีสิ่งของใดๆ หรือยินยอมให้บุคคลใดกระทำการหรือมีสิ่งของใดๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหาย การรบกวน
- กรณีที่ผู้เข้าผิดนัดผิดสัญญาโดยการเลิกสัญญานี้ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเข้า ผู้เข้าจะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนเท่ากับยอดรวมค่าเข้าที่ยังคงเหลือจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเข้าให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเลิกสัญญา และเงินมัดจำจะถูกริบทั้งหมด

2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น และหลักประกัน สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปและคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบเคียงกับการกู้ยืมเงินของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3.2 (2) ของรายงานฉบับนี้ ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีความเหมาะสม

1.3.2.3 เรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม

ความเป็นธรรมของการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อกำหนดต่างๆ ไม่ทำให้ WHART เสี่ยงสิทธิแต่ประการใด และยังช่วยเพิ่มโอกาสให้แก่ WHART ในการเข้าถึงและการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด รวมถึงช่วยให้ WHART สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง การดำเนินการดังกล่าวจะช่วยต่อยอดและสร้างความเติบโตของรายได้ให้แก่ WHART และสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มเติมในอนาคต รวมถึงสามารถเพิ่มอายุเฉลี่ยของทรัพย์สินของ WHART

ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

1. ทรัพย์สินรายการที่ 1

■ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 3 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 62.39 โดยคำนวณจากกรณีที่ไม่มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม และรวมร่างสัญญาเช่าที่อยู่ระหว่างการเจรจาหรือลงนาม ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 37.61 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับ 1) พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (ถ้ามี) สำหรับโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้ใช้จะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและเมื่อครบกำหนดแล้วผู้ใช้ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2.57 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน โดยคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและมีผู้เช่าแล้ว/อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่า ไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566) ซึ่งเป็นไปตามลักษณะของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป (General Warehouse) ที่สามารถรองรับความต้องการของตลาดได้อย่างทันทั่วถึง และมีสภาพคล่องในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า นอกจากนี้ผู้เช่ากระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เช่น กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์ และผู้ประกอบการธุรกิจพาณิชย์กรรมประเภทอาหารสัตว์ เป็นต้น ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้งที่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ

ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ดังนั้น WHART จึงมีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต และยังเป็นการเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

2. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 อยู่ที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วย
3. ช่วยให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินรายการที่ 1 เป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และสามารถสร้างรายได้ให้แก่ WHART ได้ทันที โดยมีความคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8
5. ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 ที่ไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง) และ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการเทพารักษ์ กม.21 รวมเป็นจำนวนประมาณ 189,301,564 บาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 3,553.54 - 3,798.37 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1.1 ของรายงานฉบับนี้)
6. เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือเจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน อีกทั้ง เงื่อนไขสำคัญมีความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกันกับเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - 8

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น กรณี WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 ทั้งหมดไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 17,247.13 ล้านบาท (อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 31.09) ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้นี้ หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมด ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 280.00 ล้านหน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มจะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 3.94 ขณะที่ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 7.88 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าและไม่สามารถบรรลุการลงนามในสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าที่อยู่ระหว่างการร่างสัญญา รวมถึงผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิม โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ตามเป้าหมายที่วางไว้
4. ความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์และการมีภาระหน้าที่เพิ่มเติม กรณีสัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่หนึ่งของ (1) โครงการเทพารักษ์ กม.21 และ (2) โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจก 3 ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง
5. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมทั้งการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคา

อิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อด้วย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกลุ่ม WHA รายการที่ 1 มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. WHA, WHAVH และ WHA Daiwa ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHA หรือ WHAVH หรือ WHA Daiwa ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเช่าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้ำ หรือไม่สามารดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเช่าลงทุนประเภทคลังสินค้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

■ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 ได้ต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต รวมถึง WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมาย

- ที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของ WHART มากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินรายการที่ 1 เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
 3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 มาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 เป็นอย่างดี
 4. ข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนรายการที่ 1 ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งยังเป็นข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ เงื่อนไข และ/หรือข้อกำหนดดังกล่าวเหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1-8

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและ/หรือเงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควร**อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้**

- การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกันของ WHA ในการลงทุนครั้งที่ 8 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้ง เนื่องจาก WHA ตกลงจะถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนแต่ละครั้ง เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ดังนั้นจึงเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนภายนอก และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่น ในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่รายหนึ่งของ WHART และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ WHART เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
2. สร้างความชัดเจนต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจช่วยให้การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้มีโอกาสสำเร็จลุล่วงได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายอื่นมีผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสัดส่วนเดิม รวมถึงอาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองราคา และ/หรือเงื่อนไขการเสนอขาย อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM โดยการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้นแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิ WHAREM อาจจะต้องจัดสรรหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวตามเห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering) หรือไม่ได้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ตลอดจนเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกับ WHA มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์**ควรอนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยควรพิจารณาผลกระทบในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรให้สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering)

■ **การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 ของ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.68 - 6.72 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3.1 (4) ของรายงานฉบับนี้

2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อสงสัยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความสุจริตระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 300.00 ล้านบาท (ยอดหนึ่งค่าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อสงสัย และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่าการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ **ควรอนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

2. ทรัพย์สินรายการที่ 2

■ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์สำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เกือบของ และจอดรถยนต์ในโครงการไอ สโตร์ แก่ Storage Asia ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุนมีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากเป็นสัญญาเช่าเหมาระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาสอดคล้องกับระยะเวลาของสิทธิการเช่าระหว่าง WHART กับ แอสตีรี รวมเป็นระยะเวลา 22 ปี 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) และมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 100.00 ทั้งนี้การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ดังนั้นอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ยของรายการที่ 1 และรายการที่ 2 รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ (ไม่รวมพื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เท่ากับร้อยละ 62.60 โดยคำนวณจากกรณีที่ไม่มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม ณ และรวมร่างสัญญาเช่าที่อยู่ระหว่างการเจรจาหรือลงนาม ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 และในพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 37.40 ของพื้นที่ดังกล่าว WHA อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่า อีกทั้ง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับ 1) พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 2) พื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (ถ้ามี) สำหรับโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี ตามลำดับ นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว รวมถึง WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในกรณีที่อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าหรืออยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้กองทรัสต์จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่หรือมีผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2.75 ปี นับจากวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน โดยคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับพื้นที่เช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มและมีผู้เช่าแล้ว/อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่า ไม่รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566)

อีกทั้งโครงการไอ สโตร์ยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ กล่าวคือ โครงการไอ สโตร์ ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เก็บของขนาดเล็ก เช่น ห้องเก็บของ หรือตู้เก็บของ ในการเก็บทรัพย์สินหรือสิ่งของส่วนตัว โดยผู้ใช้บริการเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและเข้า-ออกห้องเก็บของด้วยตนเองได้ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค ได้แก่ 1) ผู้ที่พักอาศัยหรือผู้ที่ทำงานในเมืองใหญ่ที่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่และมีต้นทุนที่อยู่อาศัยที่สูง 2) ผู้ประกอบการที่มีความต้องการใช้พื้นที่เก็บของ อุปกรณ์สำนักงาน และสินค้ารอขายที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของธุรกิจ E-Commerce 3) นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาพำนักหรือติดต่อธุรกิจในประเทศไทยและมีความต้องการ

- พื้นที่เก็บของหรือทรัพย์สินชั่วคราว 4) การย้ายถิ่นฐานมาอยู่อาศัยในตัวเมือง และ 5) การปรับปรุงที่อยู่อาศัย
- 6) คอนโดมีพื้นที่ขายต่อห้องลดลงเมื่อเทียบกับอดีต (ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจและธุรกิจคลังสินค้า ให้เข้า ปรากฏในข้อ 7 ของเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้าน คอนโดมีเนียม และพาณิชย์กรรม ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินดังกล่าว ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน จะส่งผลให้ WHART มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)
2. ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 1 และรายการที่ 2 อยู่ที่ประมาณ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้ลงทุนเพิ่มเติม โดยมีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ประมาณ 0.78 บาทต่อหน่วย
 3. การการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะช่วยให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
 4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินรายการที่ 2 เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถสร้างรายได้ให้แก่ WHART ได้ทันที รวมถึงโครงการไอ สโตร์ ที่ปัจจุบันมีแนวโน้มเป็นที่ต้องการของลูกค้าผู้ใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นวัตถุประสงค์ในการเก็บของส่วนตัว หรือเป็นการใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจของผู้ประกอบการเพื่อพักและกระจายสินค้า อีกทั้งการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ช่วยเปิดโอกาสในการการลงทุนทรัพย์สินใหม่ในอนาคตและช่วยกระจายการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลาย
 5. ราคาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 ที่ไม่เกิน 49.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า ราคาซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 61.20 - 63.08 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อ 1.3.1.2 ของรายงานฉบับนี้) (ทั้งนี้เมื่อรวมมูลค่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 1 และรายการที่ 2 จะมีมูลค่าไม่เกิน 3,616.09 ล้านบาท ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 3,614.73 - 3,861.44 ล้านบาท)
 6. เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน รายการที่ 2 ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นบริษัทควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับรายการที่ 1 ดังนั้นกรณีนี้ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 และรายการที่ 2 WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ทั้งหมดไม่เกิน 3,740.00 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็นการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 และการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 53.00 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2) ส่งผลให้ WHART มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 17,300.13 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเป็นประมาณร้อยละ 31.16 อ้างอิงการคำนวณจากข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ WHART อาจพิจารณาออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินรายการที่ 1 หรือพิจารณากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นเมื่อครบกำหนดสัญญาเงินกู้
2. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงจากการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ เช่น ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม WHART ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าระหว่าง WHART และ Storage Asia กล่าวคือ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลือทั้งหมดจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ นอกจากนี้ WHART ยังสามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปปล่อยเช่าต่อให้แก่ผู้เช่ารายใหม่หรือ สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องแทนผู้เช่ารายเดิมได้ โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ได้ตามแผนงานที่วางไว้ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหุ้นบริษัทอาจมิได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ตามเป้าหมายที่วางไว้
3. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรายการที่ 2 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นบริษัท **ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม WHART จะลงทุนในหลักทรัพย์เพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. Storage Asia ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ Storage Asia ให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้าดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว
 2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผูกพันในสัญญาเช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้ามีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
 3. WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าด้วย และ
 4. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ให้ดำเนินการกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เข้าดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART
- การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ WHART ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 รายการที่ 2 ของ WHART พบว่าอยู่ในช่วงของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และของกองทรัสต์อื่น ที่ระหว่างร้อยละ 2.68 - 6.72 (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.3.2 (2) ของรายงานฉบับนี้
2. เป็นทางเลือกช่วยให้ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่มีต่อสถาบันการเงินตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจาและ/หรือการดำเนินการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมมาก่อน อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และ/หรือการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่าง WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง WHART มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 300.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

3. เรื่องอื่นๆ เพิ่มเติม

การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการช่วยให้ WHART มีโอกาสในการเข้าถึงและพิจารณาคัดเลือกการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและปราศจากข้อผูกมัด ซึ่งจะสามารถช่วยต่อยอดและสร้างความเติบโตของรายได้ให้แก่ WHART และสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มเติมในอนาคต รวมถึงไม่ได้เป็นการทำให้ WHART เสียสิทธิแต่ประการใด
2. เป็นการเพิ่มโอกาสในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ๆ ของ WHART อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะสามารถช่วยเพิ่มอายุเฉลี่ยของทรัพย์สินของ WHART และช่วยให้ WHART สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

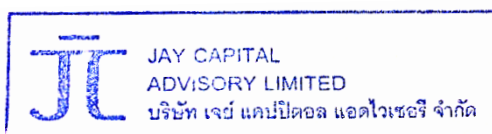
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการทำข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินของ WHA และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์**ควรอนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยความรอบครอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ WHART ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของ WHART ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ WHART

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวจिरยง อนุมานราชธน)

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

1. ประวัติและความเป็นมาของ WHART

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทุนทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 โดย WHART ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุน ในช่วงระหว่างวันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,107.90 ล้านบาท เข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าจำนวน 167,107.45 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) จำนวน 74,617.34 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการของ WHA คือ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 และ (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 1 โดยหน่วยทรัสต์ของ WHART ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรกในวันที่ 18 ธันวาคม 2557

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 และ (3) โครงการดับบลิวเอชเอ ยิตาชี สระบุรี/โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี มูลค่าการลงทุนรวม 4,645.91.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 และ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง มูลค่าการลงทุนรวม 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอริแอนด์แควร์เฮ้าส์ ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นกองทุนทรัสต์ โดยมี WHART เป็นกองทุนทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ โดย WHAPF มีทรัพย์สินรวม 15 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการคาโอ อมตะ ดี.ซี. (2) โครงการ Triumph (3) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์ (4) โครงการ DKSH 3M (5) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน (6) โครงการดับบลิวเอชเอ ดุสิต (7) โครงการศรีเพชร ดี.ซี. (8) โครงการ Kao 3 (9) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 19 (10) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี (11) โครงการ Ducati Phase 2 (12) โครงการ DKSH 3M Phase 2 (13) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง สระบุรี (14) ระบบปรับอากาศโครงการศรีเพชร ดี.ซี. และ (15) โครงการ DSG Phase 3 โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของ WHART นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจกต์ 1 (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(3) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ ลำลูกกา และ (4) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน แฟคทอรี ระยะเวลาโดย WHART ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท โดย WHART ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติดังกล่าว ครั้งที่ 1 จำนวน 4,200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561 นอกจากนี้ ตามมติดังกล่าว WHART ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2 จำนวน 2,300 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 และ ครั้งที่ 3 จำนวน 1,500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 (2) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียนที่ดิน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจกต์ 1 และโปรเจกต์ 2 (3) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน-เคพีเอ็น โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร A,B) และ (4) โครงการดีเอสจีที สระบุรี มูลค่าการลงทุนรวม 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน ดีทีเอส แดริคเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีเอสเอ็มเอส (2) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน ไรคคิง แฟคทอรี (3) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (4) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจกต์ 2 และ (5) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน-เคพีเอ็น โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร C,E,H) มูลค่าการลงทุนรวม 4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจกต์ 1 (อาคาร A) (2) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจกต์ 2 และ (3) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน-เคพีเอ็น โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร D,I,F,G) มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 62 (2) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร A) และ (3) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 17 มิถุนายน 2565 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจกต์ 3 (อาคาร B,C,D) (2) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน ชิกโนด แฟคทอรี (3) โครงการดัดแปลงเลขทะเบียน โฉมที่ดิน เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(อาคาร I,J) (4) โครงการดัดบิลิเวซเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N) (5) โครงการดัดบิลิเวซเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 4,050.86 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดย WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565

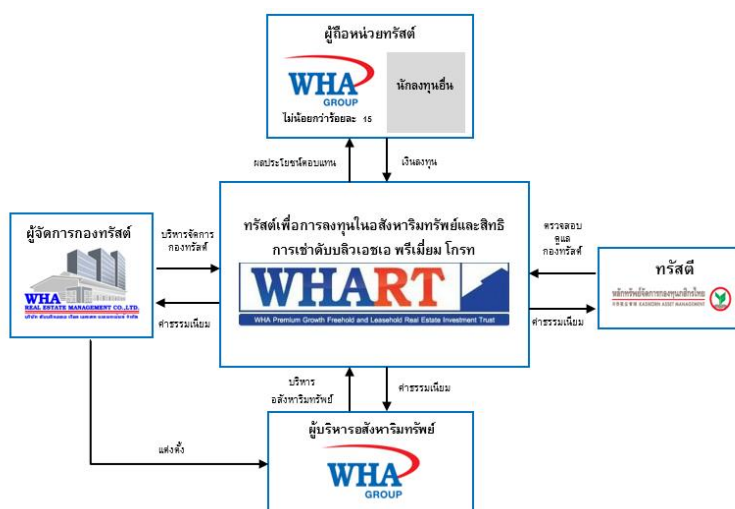
ข้อมูลสรุปของ WHART มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดัดบิลิเวซเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดัดบิลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“KAsset”)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	32,651,799,943 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	3,065,395,883 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.0241 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ WHART

WHART จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม WHART จะไม่เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น รวมทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ โครงสร้างของ WHART ปรากฏตามแผนภาพดังต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดการของ WHART



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ WHART ประกอบด้วย (1) ทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

(1) ทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”)																				
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487																				
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535																				
ที่ตั้ง	:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400																				
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	:	135,771,370 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 27,154,271 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท																				
ลักษณะและ ขอบเขตการ ดำเนินธุรกิจ	:	<ul style="list-style-type: none"> ■ KAsset เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์ ■ หน้าที่ของ KAsset ในฐานะทรัสต์ของ WHART คือ ทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 																				
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	<p>โครงสร้างการถือหุ้นของ KAsset ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #800000; color: white;"> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 65%;">รายชื่อ</th> <th style="width: 15%;">จำนวนหุ้น</th> <th style="width: 15%;">ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</td> <td style="text-align: center;">27,154,272</td> <td style="text-align: center;">99.999</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>นาย ประทาน อัจฉรวรรณ</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.001</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>น.ส. ศรัญญา ศิริวันสาณท์</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0.001</td> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td style="text-align: center;">27,154,274</td> <td style="text-align: center;">100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: BOL</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.999	2	นาย ประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.001	3	น.ส. ศรัญญา ศิริวันสาณท์	1	0.001	รวม		27,154,274	100.00
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																			
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.999																			
2	นาย ประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.001																			
3	น.ส. ศรัญญา ศิริวันสาณท์	1	0.001																			
รวม		27,154,274	100.00																			

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0115557007350
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2557
ที่ตั้ง	:	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
ลักษณะและ ขอบเขตการ ดำเนินธุรกิจ	:	WHAREM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญา

	<p>แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น</p>																											
<p>รายชื่อผู้ถือหุ้น</p>	<p>โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAREM ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="459 539 1418 848"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</td> <td>99,997</td> <td>99.997</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>100,000</td> <td>100.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: แบบ 56-1 ปี 2565 ของ WHART</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997	2	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	1	0.001	3	น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001	4	นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001		รวม	100,000	100.000			
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																									
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997																									
2	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	1	0.001																									
3	น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001																									
4	นาย สมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001																									
	รวม	100,000	100.000																									
<p>รายชื่อกรรมการ</p>	<p>รายชื่อกรรมการของ WHAREM มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="459 943 1418 1158"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล</td> <td>ประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: แบบ 56-1 ปี 2565 ของ WHART และเว็บไซต์บริษัท</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	ประธานกรรมการ	2	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ	3	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ															
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																										
1	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	ประธานกรรมการ																										
2	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ																										
3	นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ																										
<p>รายชื่อผู้บริหาร</p>	<p>รายชื่อผู้บริหารของ WHAREM มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="459 1256 1418 1883"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>นายอโนวัฒน์ จาตุกรสกุล</td> <td>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นายธนภัทร อนันตประยูร</td> <td>ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>น.ส.อนรรฆสุดา สิงห์วงษา</td> <td>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>น.ส. จุฑามาศ อดุลยรัตนพันธุ์</td> <td>ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>น.ส.ณวัลลณี สุวินิจวงษ์</td> <td>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี</td> <td>ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>น.ส. นรีเมธ กิตติคุณธนสาร</td> <td>ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>น.ส. บุญทริกา พงษ์ศิริ</td> <td>ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: เว็บไซต์บริษัท</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1	นายอโนวัฒน์ จาตุกรสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	2	นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	3	น.ส.อนรรฆสุดา สิงห์วงษา	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	4	น.ส. จุฑามาศ อดุลยรัตนพันธุ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน	5	น.ส.ณวัลลณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์	6	นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	7	น.ส. นรีเมธ กิตติคุณธนสาร	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ	8	น.ส. บุญทริกา พงษ์ศิริ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																										
1	นายอโนวัฒน์ จาตุกรสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร																										
2	นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์																										
3	น.ส.อนรรฆสุดา สิงห์วงษา	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน																										
4	น.ส. จุฑามาศ อดุลยรัตนพันธุ์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน																										
5	น.ส.ณวัลลณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์																										
6	นายชัยวัฒน์ มั่นคงดี	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์																										
7	น.ส. นรีเมธ กิตติคุณธนสาร	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และพัฒนาธุรกิจ																										
8	น.ส. บุญทริกา พงษ์ศิริ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง																										

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107555000082
วันที่จดทะเบียน	: 23 เมษายน 2555
ที่ตั้ง	: 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	: ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,567,773,018.60 บาท และทุนชำระแล้ว 1,494,683,467.90 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 14,946,834,679 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท
ลักษณะและ ขอบเขตการ ดำเนินธุรกิจ	: WHA เป็นผู้ให้บริการแบบครบวงจรในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านโลจิสติกส์ โดยสามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub) ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ 2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อยในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามา ลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า 3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่ออุตสาหกรรม และบริหารจัดการน้ำเสียให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นหลัก นอกจากนี้ ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ผ่านการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่างๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel) 4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย มีผลิตภัณฑ์และบริการ ได้แก่ (1) บริการพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Data Center) (2) บริการเชื่อมต่อสื่อสารโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (3) บริการบริหารการจัดการและดูแล (Managed Services) ระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศให้กับลูกค้าและหน่วยงานต่างๆ อย่างครบวงจร (4) บริการ Cloud Services และ (5) บริการจัดหาอุปกรณ์และซอฟต์แวร์หรืออุปกรณ์อื่นๆ ด้านไอทีในรูปแบบการปล่อยเช่า (Rental/Leasing Equipment and Software)

	<p>ทั้งนี้ WHA ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ซึ่งมีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึง จัดหาบริษัท ประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ (3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาตและ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ 																																																								
<p>รายชื่อผู้ถือหุ้น</p>	<p>รายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 13 มีนาคม 2566 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="456 745 1422 1532"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>3,481,188,569</td> <td>23.29</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>น.ส.รัชชมนต์ อนันตประยูร</td> <td>1,349,486,105</td> <td>9.03</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์</td> <td>894,935,605</td> <td>5.99</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นายชัยวัฒน์ พุทธิสุทธิ</td> <td>681,790,854</td> <td>4.56</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ</td> <td>666,000,000</td> <td>4.46</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>UBS AG Singapore Branch</td> <td>580,851,722</td> <td>3.89</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited</td> <td>469,572,565</td> <td>3.14</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>นายนิติ ไชยสถาน</td> <td>436,438,690</td> <td>2.92</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>กองทุนเปิด บัวหลวงทศพล</td> <td>202,542,200</td> <td>1.36</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>นาย สัญชัย สุขสมชีวิน</td> <td>163,057,500</td> <td>1.09</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก</td> <td>8,925,863,810</td> <td>59.72</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น</td> <td>6,020,970,869</td> <td>40.28</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวมทั้งหมด</td> <td>14,946,834,679</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: SET ข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2566</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	3,481,188,569	23.29	2	น.ส.รัชชมนต์ อนันตประยูร	1,349,486,105	9.03	3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์	894,935,605	5.99	4	นายชัยวัฒน์ พุทธิสุทธิ	681,790,854	4.56	5	น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ	666,000,000	4.46	6	UBS AG Singapore Branch	580,851,722	3.89	8	South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited	469,572,565	3.14	7	นายนิติ ไชยสถาน	436,438,690	2.92	9	กองทุนเปิด บัวหลวงทศพล	202,542,200	1.36	10	นาย สัญชัย สุขสมชีวิน	163,057,500	1.09		รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	8,925,863,810	59.72		ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	6,020,970,869	40.28		รวมทั้งหมด	14,946,834,679	100.00
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																						
1	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	3,481,188,569	23.29																																																						
2	น.ส.รัชชมนต์ อนันตประยูร	1,349,486,105	9.03																																																						
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์	894,935,605	5.99																																																						
4	นายชัยวัฒน์ พุทธิสุทธิ	681,790,854	4.56																																																						
5	น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ	666,000,000	4.46																																																						
6	UBS AG Singapore Branch	580,851,722	3.89																																																						
8	South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited	469,572,565	3.14																																																						
7	นายนิติ ไชยสถาน	436,438,690	2.92																																																						
9	กองทุนเปิด บัวหลวงทศพล	202,542,200	1.36																																																						
10	นาย สัญชัย สุขสมชีวิน	163,057,500	1.09																																																						
	รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	8,925,863,810	59.72																																																						
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	6,020,970,869	40.28																																																						
	รวมทั้งหมด	14,946,834,679	100.00																																																						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อกรรมการ	<p>: รายชื่อกรรมการของ WHA มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="456 228 1422 969"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>นาย สมคิด จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>น.ส. จรีพร จาตุศรีกุล</td> <td>ประธานกรรมการบริหาร, รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นาย เดวิด ริชาร์ด นาร์โดน</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นาย วิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นาง กฤษณา สุขบุญญสถิตย์</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>นาง อัญชลี ชวนิชย์</td> <td>กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>นาย อภิชัย บุญธีรพร</td> <td>กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>พลเอก ประญา เจริญวัฒน์</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>นาย จักรกฤต พาราพันธกุล</td> <td>กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>นาย อนุชิต อนุชิตานุกุล</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>นาย อัครพล พิเศษฐวณิชไชค</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>น.ส. อัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย</td> <td>กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: SET ข้อมูล ณ วันที่ 3 เมษายน 2566</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1	นาย สมคิด จาตุศรีพิทักษ์	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ	2	น.ส. จรีพร จาตุศรีกุล	ประธานกรรมการบริหาร, รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท	3	นาย เดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการ	4	นาย วิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ	5	นาง กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการ	6	นาง อัญชลี ชวนิชย์	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ	7	นาย อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	8	พลเอก ประญา เจริญวัฒน์	กรรมการอิสระ	9	นาย จักรกฤต พาราพันธกุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	10	นาย อนุชิต อนุชิตานุกุล	กรรมการอิสระ	11	นาย อัครพล พิเศษฐวณิชไชค	กรรมการอิสระ	12	น.ส. อัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																																						
1	นาย สมคิด จาตุศรีพิทักษ์	ประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ																																						
2	น.ส. จรีพร จาตุศรีกุล	ประธานกรรมการบริหาร, รองประธานกรรมการบริษัท, ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท																																						
3	นาย เดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการ																																						
4	นาย วิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ																																						
5	นาง กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการ																																						
6	นาง อัญชลี ชวนิชย์	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ																																						
7	นาย อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ																																						
8	พลเอก ประญา เจริญวัฒน์	กรรมการอิสระ																																						
9	นาย จักรกฤต พาราพันธกุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ																																						
10	นาย อนุชิต อนุชิตานุกุล	กรรมการอิสระ																																						
11	นาย อัครพล พิเศษฐวณิชไชค	กรรมการอิสระ																																						
12	น.ส. อัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ																																						
รายชื่อผู้บริหาร	<p>: รายชื่อผู้บริหารของ WHA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="456 1064 1422 1491"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล</td> <td>ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์</td> <td>ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นายปจวิช พงษ์ศิริวาทย์</td> <td>ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>นายณัฐพรพรช ตันบุญเอก</td> <td>ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ WHA และเว็บไซต์บริษัท</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1	น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม	2	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร	3	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร	4	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์	5	นายปจวิช พงษ์ศิริวาทย์	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	6	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี	7	นายณัฐพรพรช ตันบุญเอก	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน															
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																																						
1	น.ส.จรีพร จาตุศรีกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม																																						
2	นายเดวิด ริชาร์ด นาร์โดน	กรรมการบริหาร																																						
3	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการบริหาร																																						
4	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์																																						
5	นายปจวิช พงษ์ศิริวาทย์	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ																																						
6	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชี																																						
7	นายณัฐพรพรช ตันบุญเอก	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน																																						

3. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHART

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือ การขาดผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม นโยบายการลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน พื้นที่เก็บของให้เช่า หรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยมูลค่าในการเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อย่างไรก็ตาม ราคาที่ WHART จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทรัพย์สินอิสระ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวังและจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน

- (2) WHART อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากข้อ (1) ข้างต้น หาก WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) WHART อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ WHART โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - WHART ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่ใช่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
 - แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

ทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลัก คือ (1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า และ (2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop) ซึ่งภายในโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า ได้มีการให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่ผู้เช่าบางราย รวมถึงการให้เช่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บสินค้าในคลังสินค้าและอาคารโรงงาน เช่น Racks และ Pallets ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของโครงการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรืออาคารโรงงานให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลทรัพย์สินของ WHART สรุปดังนี้

สรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนครั้งแรก							
1	โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	35,092.97	-	-
2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	74-2-67	สิทธิการเช่า	72,179.48	23,976.30	
3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 ไปรเจค 1	ตำบลบางโจลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	65-0-21.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	60,306.00	50,641.04	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1							
4	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	80,745.55	68,384.20	-
5	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16.0	สิทธิการเช่า	61,434.00	26,472.05	
6	โครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	32,986.00	-	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2							
7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85.0	สิทธิการเช่า	63,248.25	50,143.60	2,378.90
8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	95,110.00	59,986.30	1,350.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่ WHART รับโอนจาก WHAPF และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (ภายหลังการแปลงสภาพ)							
9	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5	สิทธิการเช่า	68,901.95	-	2,597.00
10	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.4	สิทธิการเช่า	47,221.00	37,303.80	2,340.00
11	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	8,045.64	3,971.00	4,124.00
12	โครงการดับบลิวเอชเอ แพคทอรี ระยอง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง	25-3-32.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	15,568.79	-	-
13	โครงการคาโอ อมตะ ดี.ซี.	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	42,310.44	-	-
14	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	ตำบลพานทองหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	39-0-18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	38,577.00	-	-
15	โครงการดับบลิวเอชเอ ดุคาติ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอลวก แดง จังหวัดระยอง	27-1-53.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	20,285.00	-	-
16	โครงการดีเคเอสเอส คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	ตำบลศิระจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81.0	สิทธิการเช่า	73,022.44	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
17	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	52,706.84	-	-
18	โครงการดีเคเอสเอส คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	36,000.00	-	-
19	โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริ บิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอและ ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	55,372.40	-	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3							
20	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-1-50.0	สิทธิการเช่า	14,084.00	9,100.00	4,858.00
21	โครงการดีเอสจีที สระบุรี	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	16,620.00	-	8,964.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
22	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2	ตำบลบ่อตาโล่และตำบลลำตาเสา อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	86,223.61	-	-
23	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5	สิทธิการเช่า	39,607.00	26,112.00	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4							
24	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	73,049.00	61,482.00	-
25	โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคิ่ง แพคทอรี	ตำบลเขาตันหยง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	9,977.00	-	-
26	โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเชิล ไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีสเท็มส์	ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	5,431.00	-	-
27	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56-2-47.4	สิทธิการเช่า	50,628.00	-	-
28	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	16,152.44	10,000.00	2,983.29
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5							
29	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	19,599.00	-	3,055

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
30	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แพลมฉบัง โปรเจค 2	ตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0.0	สิทธิการเช่า	44,783.00	-	-
31	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร D,I,F,G)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44-0-91.8	สิทธิการเช่า	64,407.00	-	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6							
32	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัด สมุทรปราการ	31-1-37.0	สิทธิการเช่า	30,040.00	-	-
33	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	วังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	26-3-18.0	สิทธิการเช่า	24,150.00	23,205.00	-
34	โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	137-2-91.4	สิทธิการเช่า	130,139.00	-	-
ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7							
35	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	33-0-66.0	สิทธิการเช่า	34,003.00	-	-
36	โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แพคทอรี	ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8	สิทธิการเช่า	8,151.00	-	-
37	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสา ธง จังหวัดสมุทรปราการ	28-3-29.4	สิทธิการเช่า	30,311.00	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
38	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	20-2-86.5	สิทธิการเช่า	19,796.00	-	-
39	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	อำเภอวังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	68-2-42.6	สิทธิการเช่า	67,704.00	-	-
	รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด		1,828-0-91.0		1,743,968.80	450,777.29	32,650.19

หมายเหตุ : รายละเอียดทรัพย์สินของ WHART แต่ละโครงการ ดูเพิ่มเติมได้จากตารางสรุปทรัพย์สินของ WHART ในปัจจุบัน ที่ปรากฏในบทสรุปสำหรับผู้บริหารของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ และแบบ 56-1 ปี 2566 ของ WHART

4. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าแจ้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ WHART ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

5. รายชื่อผู้ถือหน่วยของ WHART

ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 3,272,928,441 หน่วย โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHART ณ วันที่ 30 มีนาคม 2566

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	490,967,035	15.00
2	สำนักงานประกันสังคม	455,610,344	13.92
3	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	136,660,088	4.18
4	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	123,335,105	3.77
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	120,191,067	3.67
6	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพรีอเพอร์ติแอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	116,562,360	3.56
7	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	104,097,582	3.18
8	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	93,477,600	2.86
9	ธนาคาร ออมสิน	91,902,616	2.81
10	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	83,093,697	2.54
	รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	1,815,897,494	55.48
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	1,457,030,947	44.52
	รวมทั้งหมด	3,272,928,441	100.00

ที่มา: SET

6. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด สำหรับปี 2563 – 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินฉบับสอบทาน สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART สำหรับปี 2563 – 2565 และไตรมาส 1 ปี 2566

WHART	31 ธ.ค.			31 มี.ค.
	2563	2564	2565	2566
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)				
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	40,232.26	45,353.76	49,474.29	49,474.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,576.75	2,517.70	1,781.76	1,914.43
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	244.85	144.40	67.32	56.19
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	347.48	236.01	306.90	330.69
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	61.65	46.46	33.35	9.65
สินทรัพย์อื่น	132.00	156.20	151.66	116.77
รวมสินทรัพย์	42,595.00	48,454.53	51,815.28	51,902.01
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	300.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	129.03	116.55	146.64	74.52
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74.78	95.25	23.43	21.85
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,099.85	1,120.94	1,229.89	1,319.68
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,127.59	2,258.39	4,478.83	2,371.54
หุ้นกู้ - สุทธิ	7,996.24	9,992.62	9,090.01	10,888.59
หนี้สินตามสัญญาเช่า	669.07	681.77	711.24	707.06
หนี้สินอื่น	85.29	252.09	216.70	24.24
รวมหนี้สิน	12,181.83	14,517.62	15,896.73	15,707.47
สินทรัพย์สุทธิ	30,413.17	33,936.92	35,918.55	36,194.54
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	29,084.08	32,651.80	34,639.94	34,639.94
กำไรสะสม	1,329.08	1,285.12	1,278.60	1,554.60
สินทรัพย์สุทธิ	30,413.17	33,936.92	35,918.55	36,194.54

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค.- มี.ค.
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	2563	2564	2565	2566
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,485.48	2,512.41	3,099.91	827.75
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	27.83	28.03	27.67	8.53
รายได้ขาดหายค่าเช่าและบริการสัญญาตก ลงกระทำกร	38.20	27.43	40.12	22.04
รายได้ดอกเบีย	4.45	6.63	11.28	4.25
รวมรายได้	2,555.96	2,574.50	3,178.99	862.56
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	(54.26)	(49.91)	(55.29)	(6.13)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(58.80)	(68.24)	(72.77)	(19.05)
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	(40.65)	(43.04)	(45.48)	(11.49)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(5.63)	(5.24)	(5.79)	(1.20)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(69.28)	(80.16)	(87.33)	(24.47)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(202.74)	(212.09)	(96.41)	(15.74)
รวมค่าใช้จ่าย	(431.35)	(458.67)	(363.06)	(78.07)
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อน ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,124.61	2,115.83	2,815.92	784.50
ดอกเบียจ่าย	(293.89)	(304.92)	(324.97)	(94.53)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,830.72	1,810.91	2,490.95	689.97
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	9.74	1.15	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	437.84	248.22	(173.24)	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก เงินลงทุน	447.58	249.37	(173.24)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานในระหว่างปี	2,278.30	2,060.28	2,317.70	689.97

WHART	ม.ค. - ธ.ค.			ม.ค.- มี.ค.
งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	2563	2564	2565	2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	105.08	(2,328.32)	(1,350.97)	675.74
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,192.09	3,269.26	615.03	(543.07)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,297.17	940.95	(735.94)	132.67

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART	31 ธ.ค.			31 มี.ค.
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2563	2564	2565	2566
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.95	11.07	10.97	11.06
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.82	0.67	0.71	0.21
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.99	4.37	5.43	5.26
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	28.60	29.96	30.68	30.26
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.40	0.43	0.44	0.43

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART

ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับปี 2563 – 2565 WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 2,555.96 ล้านบาท 2,574.50 ล้านบาท และ 3,178.99 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเท่ากับ 2,485.48 ล้านบาท 2,512.41 ล้านบาท และ 3,099.91 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 97.24 ร้อยละ 97.59 และร้อยละ 120.41 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ในแต่ละปีนั้น ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่ WHART ลงทุนเพิ่มเติม โดย WHART มีรายได้เพิ่มเติมในปี 2563 - 2565 จากการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562 การเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 และการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2566 WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 762.24 ล้านบาท และ 862.56 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเท่ากับ 746.29 ล้านบาท และ 827.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.91 และ ร้อยละ 95.96 ของรายได้รวม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้งวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า มีสาเหตุจากการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2563 - 2565 WHART มีค่าใช้จ่ายเท่ากับ 431.35 ล้านบาท 458.67 ล้านบาท และ 363.06 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของ WHART ที่เพิ่มขึ้นตามการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมทุกๆ ปี และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2566 WHART มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 80.03 ล้านบาท และ 78.07 ล้านบาท ลดลง/เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากค่าใช้จ่ายอื่นที่ลดลง

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2563 - 2565 WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 2,124.61 ล้านบาท 2,115.83 ล้านบาท 2,815.92 ล้านบาท และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2566 เท่ากับ 682.21 ล้านบาท และ 784.50

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ล้านบาท ตามลำดับ โดย WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2563 – 2565 เท่ากับ 1,830.72 ล้านบาท 1,810.91 ล้านบาท 2,490.95 ล้านบาท และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 603.46 ล้านบาท และ 689.97 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2563 – 2564 WHART มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 447.58 ล้านบาท และ 249.37 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 WHART มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 173.24 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ไม่มีรายการดังกล่าวในงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2566 โดยรายการดังกล่าวมีที่มาจากรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นหลัก ทำให้ WHART มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานระหว่างปี 2563 – 2565 เท่ากับ 2,278.30 ล้านบาท 2,060.28 และ 2,317.70 ล้านบาท และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2566 เท่ากับ 603.46 ล้านบาท และ 689.97 ล้านบาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 WHART มีสินทรัพย์รวมจำนวน 42,595.00 ล้านบาท 48,454.53 ล้านบาท 51,815.28 ล้านบาท และ 51,902.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 40,232.26 ล้านบาท 45,353.76 ล้านบาท 49,474.29 ล้านบาท และ 49,474.29 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 94.45 ร้อยละ 93.60 ร้อยละ 95.48 และร้อยละ 95.32 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมของ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และ 31 มีนาคม 2566 ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 31 โครงการ และ 34 โครงการ 39 โครงการ และ 39 โครงการ ตามลำดับจากการลงทุนเพิ่มเติม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 WHART มีหนี้สินรวมจำนวน 12,181.83 ล้านบาท 14,517.62 ล้านบาท 15,896.73 ล้านบาท และ 15,707.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 2,127.59 ล้านบาท 2,258.39 ล้านบาท 4,478.83 ล้านบาท และ 2,371.54 ล้านบาท ในแต่ละปีตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 17.47 ร้อยละ 15.56 ร้อยละ 28.17 และร้อยละ 15.10 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ โดยในปี 2563 -2565 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 WHART มีการหุ้่นกู้สุทธิ 7,996.24 ล้านบาท 9,992.62 ล้านบาท 9,090.01 ล้านบาท และ 10,888.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.64 ร้อยละ 68.83 ร้อยละ 57.18 และร้อยละ 69.32 ของหนี้สินรวม

WHART มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 30,413.17 ล้านบาท 33,936.92 ล้านบาท 35,918.55 ล้านบาท และ 36,194.54 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 29,084.08 ล้านบาท 32,651.80 ล้านบาท 34,639.94 ล้านบาท และ 34,639.94 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 95.63 ร้อยละ 96.21 ร้อยละ 96.44 และร้อยละ 95.70 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 1,329.08 ล้านบาท 1,285.12 ล้านบาท 1,278.60 ล้านบาท และ 1,554.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.37 ร้อยละ 3.79 ร้อยละ 3.56 และร้อยละ 4.30 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2563 – 2564 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,297.17 ล้านบาท 940.95 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 WHART มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิจำนวน 735.94 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2563 WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 105.08 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 2,278.30 ล้านบาท และการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 2,304.51 ล้านบาท ขณะที่มีการขายรายการปรับกระทบให้เป็นเงินสดหลักได้แก่ การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,284.45 ล้านบาท และการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 1,160.00 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 2,328.32 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,060.28 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,624.90 ล้านบาท และในปี 2565 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปในจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,350.97 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,317.70 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,245.29 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 675.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 603.46 ล้านบาท

ขณะเดียวกัน สำหรับปี 2563 – 2565 WHART มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,192.09 ล้านบาท 3,269.26 ล้านบาท และ 615.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2563 ของ WHART มีสาเหตุหลักจากเงินสดรับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวน 2,735.12 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 2,161.90 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเท่ากับ 1,521.90 ล้านบาท และเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 1,747.76 ล้านบาท สำหรับปี 2564 WHART มีรายการเงินสดรับจากหุ้นกู้เท่ากับ 5,500.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุน 3,633.83 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้เท่ากับ 3,500.00 ล้านบาท และเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 2,104.24 ล้านบาท และสำหรับปี 2565 WHART มีรายการเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,385.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุนเท่ากับ 2,054.57 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 2,324.22 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้เท่ากับ 1,950.00 ล้านบาท ทั้งนี้สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 WHART มีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 543.07 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 2,110.00 ล้านบาท และเงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 413.97 ล้านบาท

7. สภาพภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนใน WHART มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้า ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของ WHART จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาวะภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

7.1 เศรษฐกิจไทยปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“NESDC”) เปิดเผยว่าเศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ซึ่งในด้านการใช้จ่ายมีปัจจัยสนับสนุนจากการส่งออกขยายตัวร้อยละ 5.5 การบริโภคเอกชน และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีที่ร้อยละ 6.3 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ และในด้านการผลิตมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ซึ่งขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญร้อยละ 39.3 และในสาขาอื่นๆ ที่ปรับตัวดีขึ้น เช่น สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีที่ร้อยละ 7.1 สาขาการขนส่งและการขายปลีก ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้า ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.4 ชะลอตัวจากปีก่อนหน้า และสาขาการก่อสร้างหดตัวลดลงร้อยละ 2.7

ทั้งนี้อัตราเงินเฟ้อประเทศไทยในปี 2565 เท่ากับร้อยละ 6.1 ปรับตัวขึ้นจากปีก่อนหน้า สอดคล้องกับอัตราเงินเฟ้อของประเทศต่างๆ ที่ยังอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางส่วนใหญ่ยังคงปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดีในช่วงไตรมาสที่สี่ปี 2565 และเดือนมกราคม 2566 ซึ่งให้เห็นว่าอัตราเงินเฟ้อของสหรัฐฯ และยูโรโซนเริ่มมีสัญญาณชะลอตัวต่อเนื่อง ทำให้คาดว่าธนาคารกลางมีแนวโน้มชะลอการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย

เศรษฐกิจไทยปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

หน่วย: %YOY	สถิติ ณ สิ้นปี			คาดการณ์
	2563	2564	2565	2566
GDP (CVM)	(6.2)	1.5	2.6	2.7 - 3.7
การลงทุนรวม ¹	(4.8)	3.1	2.3	2.2
ภาคเอกชน	8.2	3.0	5.1	2.1
ภาครัฐ	5.1	3.4	(4.9)	2.7
การบริโภคเอกชน	(1.0)	0.6	6.3	3.2
การอุปโภคภาครัฐบาล	1.4	3.7	0.0	(1.5)
มูลค่าการส่งออกสินค้า	(6.5)	19.2	5.5	(1.6)
ปริมาณ ²	5.8	15.5	1.3	0.6
มูลค่าการนำเข้าสินค้า	(13.8)	27.7	15.3	(2.1)
ปริมาณ ²	(10.5)	17.9	2.0	0.4
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (ร้อยละ)	4.2	(2.1)	(3.4)	1.5
เงินเฟ้อ	(0.8)	1.2	6.1	2.5 - 3.5

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4/2565 และแนวโน้มปี 2566 ของ NESDC ฉบับวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

หมายเหตุ: ¹ การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

² ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

จากตารางข้างต้น NESDC คาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 จะขยายตัวร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยเฉพาะอย่างยิ่งนักท่องเที่ยวจากจีน ภายหลังจากมีการเปิดประเทศเร็วกว่าที่คาด รวมถึงการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาติอื่นๆ เช่น รัสเซีย ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้
- (2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ โดยการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตามยอดการขอรับการส่งเสริมการลงทุนที่เพิ่มสูงขึ้น สอดคล้องกับการขยายพื้นที่และการเข้าพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรม และการลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวตามกรอบงบประมาณของรัฐบาลและความคืบหน้าของ โครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐวิสาหกิจ
- (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภายในประเทศภายหลังสถานการณ์ COVID-19 ผ่อนคลาย โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้โดยเฉพาะจากภาคการท่องเที่ยวและภาคเกษตร การฟื้นตัวของ ตลาดแรงงานอย่างต่อเนื่อง และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น
- (4) การขยายตัวในเกณฑ์ของภาคการเกษตรตามแนวโน้มการขยายตัวของผลผลิตการเกษตร โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ จากปริมาณน้ำที่เพียงพอต่อการเพาะปลูก

7.2 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

อุปทานคลังสินค้า

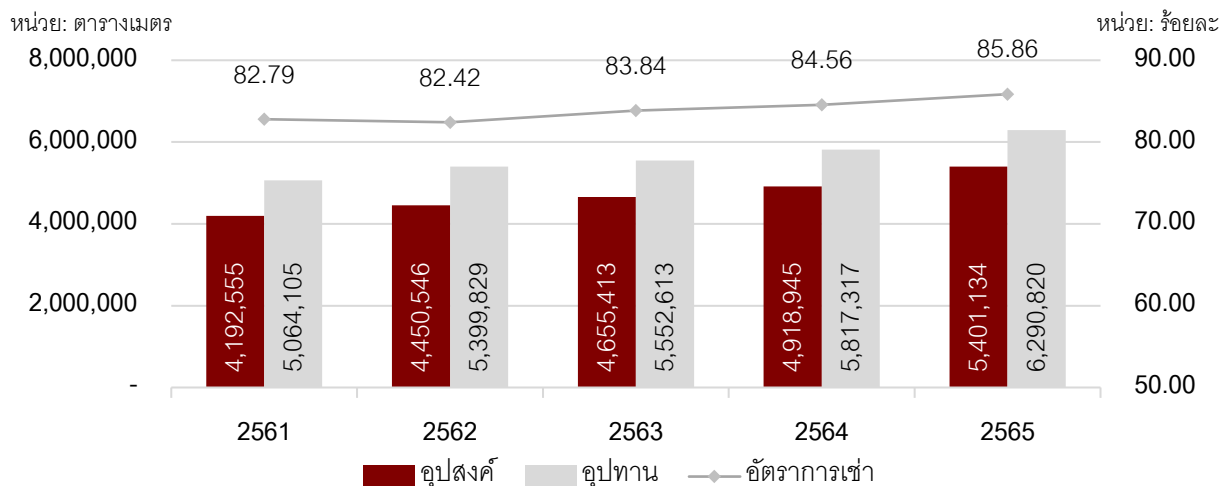
ข้อมูลจากแบบ 56-1 ประจำปี 2565 ของ WHART อ้างอิง ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) ระบุว่า ณ ปลายปี 2565 อุปทานคลังสินค้ามีจำนวนทั้งสิ้น 6,290,820 ตาราง เมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.14 จากปี 2564 ที่มีอุปทานคลังสินค้าจำนวน 5,817,317 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ ประมาณ 473,503 ตารางเมตรทั้งนี้ อุปทานคลังสินค้าในปี 2565 ส่วนใหญ่ร้อยละ 35.00 อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากจังหวัด สมุทรปราการเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ทั้งขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ และอยู่ใกล้นิคม อุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือ ว่าเป็นศูนย์กลางการผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการ อยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่ได้รับความนิยมทั้งการจัดตั้งคลังสินค้าและโรงงาน อุปทาน คลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของอุปทานทั้งหมด เนื่องจากจังหวัดชลบุรี เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาสูงและมีการเพิ่มขึ้นของคลังสินค้าอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีถือว่าเป็นศูนย์กลาง ของอุตสาหกรรม ยานยนต์, ปิโตรเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและ อสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้จังหวัดชลบุรียังเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) และลำดับที่สาม ได้แก่ อุปทานคลังสินค้า จังหวัดพระนครศรีอยุธยา คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.00 ของอุปทานทั้งหมด เป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการ จำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลาง ของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถ กระจายสินค้าสู่กรุงเทพฯ รวมทั้งจังหวัดทางภาคใต้ ลำดับที่ 4 และ 5 ได้แก่ อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทราและ กรุงเทพฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.00 และร้อยละ 6.00 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าปี 2565 แยกตามที่ตั้ง

จังหวัด	อุปทาน (ตารางเมตร)	อุปสงค์ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้ (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	2,201,787	1,966,636	89.32
ชลบุรี	1,572,238	1,194,901	76.00
พระนครศรีอยุธยา	817,807	663,650	81.15
ฉะเชิงเทรา	692,279	637,797	92.13
กรุงเทพมหานคร	377,449	368,843	97.72
ระยอง	251,633	241,567	96.00
ปทุมธานี	188,725	169,852	90.00
ขอนแก่น	12,937	9,688	74.89
ลำพูน	11,809	11,809	100.00
ปราจีนบุรี	16,039	13,877	86.52
สระบุรี	47,615	26,188	55.00
สุราษฎร์ธานี	47,231	47,231	100.00
สมุทรสาคร	41,771	37,595	90.00
นนทบุรี	11,500	11,500	100.00
รวม	6,290,820	5,401,134	85.86

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ Knight Frank ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2565 ของ WHART

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราใช้คลังสินค้าปี 2561 – 2565



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ Knight Frank ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2565 ของ WHART

อุปสงค์คลังสินค้า

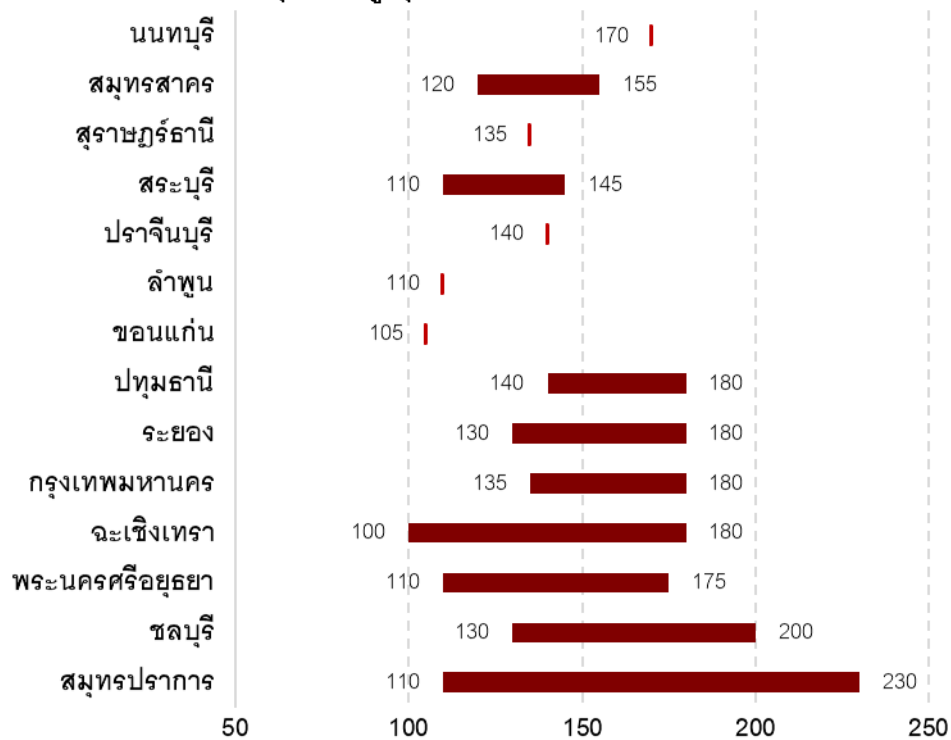
ณ ปลายปี 2565 มีจำนวนพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่า ประมาณ 5,401,134 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 6,290,820 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ประมาณ 482,189 ตารางเมตร โดยอัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 85.86

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งมีอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 84.56 ทั้งนี้ พื้นที่ที่มีอัตราเช่าสูงสุดในปี 2565 คือ สุราษฎร์ธานี ลำพูน และนนทบุรี ซึ่งทั้ง 3 จังหวัดมีอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 100.0 รองลงมา คือ กรุงเทพมหานคร มีอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 97.72 และระยองมีอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 96.00 สำหรับจังหวัดสมุทรปราการ และชลบุรี ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม สนามบิน หรือท่าเรือน้ำลึก ส่งผลให้มีจำนวนอุปทานในพื้นที่สูงกว่าพื้นที่อื่น พบว่า มีอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าร้อยละ 89.32 และ ร้อยละ 76.00 ตามลำดับ

ด้านราคาเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นแปรผันตามหลายปัจจัย เช่น สถานที่ตั้ง สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณลักษณะพิเศษ ทั้งนี้ ณ ปลายปี 2565 ราคาเช่าคลังสินค้าสูงสุด อยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีราคาเช่าสูงสุด 230 บาทต่อตารางเมตร ส่วนจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ซึ่งตั้งอยู่บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก มีราคาสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร 180 บาทต่อตารางเมตร และ 160 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ

ค่าเช่าคลังสินค้าเสนอต่ำสุด และ สูงสุด ปี 2565 รายจังหวัด (หน่วย: บาท/ตารางเมตร)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ Knight Frank ซึ่งเผยแพร่ในรูปแบบ 56-1 ปี 2565 ของ WHART

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าและแนวโน้มในช่วงปี 2564 – 2565 แนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง และคาดว่าอุปสงค์คลังสินค้าในอนาคตน่าจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เป็นผลมาจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบของประเทศต่างๆ ทั่วโลกโดยเฉพาะประเทศสหรัฐฯ กลุ่มประเทศยุโรป และประเทศจีน ซึ่งผลักดันความต้องการสินค้าและห่วงโซ่อุปทานต่างๆ รวมถึงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ปีโตรเคมี อาหาร และการแพทย์และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา เมื่อ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

พิจารณาถึงภาวะอุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปพบว่ายังคงมีการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก อาทิ เช่น พื้นที่บริเวณมาบตาพุด เป็นต้น อย่างไรก็ตามในบางพื้นที่ยังคงมีภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเติมเล็กน้อย

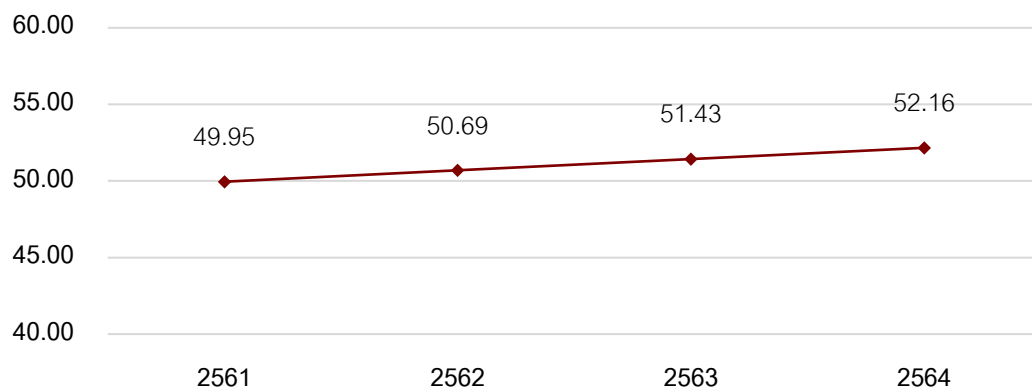
ทั้งนี้ แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินจำนวน 2 โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ Knight Frank เปิดเผยว่า แม้ราคาค่าเช่าคลังสินค้ามีการปรับตัวสูงขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ แต่ในด้านอุปทานยังคงสามารถพัฒนาโครงการใหม่ได้เนื่องจากที่ดินบริเวณสมุทรปราการยังคงมีว่าง ซึ่งจะส่งผลให้ราคาค่าเช่าจะค่อยๆ ปรับขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในขณะที่เดียวกันปัจจัยเงินเฟ้อในปีที่ผ่านมา ส่งผลกระทบให้การส่งออกสินค้าในภาพรวมมีการปรับตัวลดลง ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าในบริเวณ จังหวัดชลบุรีมีการปรับตัวลดลง ตามการลดลงของความต้องการในการพักคอยของสินค้า อย่างไรก็ตามดี มติเห็นชอบจาก ครม. ให้มีการยกเว้นอากรศุลกากร สำหรับชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้า (BEV) เชื่อว่าจะสามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้ผลิตรถยนต์ไฟฟ้ามาตั้งฐานการผลิตที่ไทย และส่งผลกับความต้องการคลังสินค้าในบริเวณ พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก ประกอบกับแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของ EEC 4 โครงการ ได้แก่ 1) เมืองการบินตะวันออกสนามบินอู่ตะเภา 2) ศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานอู่ตะเภา 3) ท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 และ 4) ท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงที่ได้เปิดของประมูลไปแล้ว รวมการลงทุนโครงสร้างขั้นพื้นฐานในบริเวณนี้เท่ากับ 5 โครงการ

7.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมห้องเก็บของขนาดเล็ก (Self-Storage)

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เก็บของขนาดเล็ก (“Self-Storage”) เป็นธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่เก็บของ เช่น ห้องเก็บของ หรือตู้เก็บของ ในการเก็บทรัพย์สินหรือสิ่งของส่วนตัว โดยผู้ใช้บริการเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและเข้า-ออกห้องเก็บของด้วยตนเองได้ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค ได้แก่ ผู้ที่พักอาศัยหรือผู้ที่ทำงานในเมืองใหญ่ที่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่และมีต้นทุนที่อยู่อาศัยที่สูง ผู้ประกอบการที่มีความต้องการใช้พื้นที่เก็บของ อุปกรณ์สำนักงาน และสินค้ารอขายที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการเติบโตอย่างรวดเร็วของธุรกิจ E-Commerce รวมถึงนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาพำนักหรือติดต่อธุรกิจในประเทศไทยและมีความต้องการพื้นที่เก็บของหรือทรัพย์สินชั่วคราว รวมถึงการย้ายถิ่นฐานมาอยู่อาศัยในตัวเมือง และการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ในขณะที่คอนโดมีพื้นที่ขายต่อห้องลดลงเมื่อเทียบกับอดีต

สัดส่วนประชากรในเมืองต่อประชากรทั้งหมดของประเทศไทยปี 2561 - 2564

หน่วย : ร้อยละ



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดย ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2565 Marketeer Online เปิดเผยว่า ตลาด Self-Storage ในไทยมีจำนวนพื้นที่ให้บริการประมาณ 30 แห่ง และมีการเติบโตเฉลี่ยปีละ 1-5 สาขา ในช่วงที่ผ่านมา แสดงถึงโอกาสในการเติบโตเมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่ให้บริการในประเทศอื่นๆ ณ ช่วงเวลาเดียวกัน ซึ่งในภูมิภาคเอเชียมีจำนวน Self-Storage มากกว่า 7,000 แห่ง โดยส่วนใหญ่ราว 5,000 แห่งอยู่ในประเทศญี่ปุ่น และรองลงมาคือฮ่องกง

เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเทพารักษ์ กม.21

ในการเข้าลงทุนในโครงการเทพารักษ์ กม.21 WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

1. บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด (“AEV”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

AEV และ GFA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้นำคำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 27 ปี 5 เดือน โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2567) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางการตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย AEV และ GFA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเทพารักษ์ กม.21 โดย AEV

ผลการประเมินโครงการเทพารักษ์ กม.21 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ AEV มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

▪ พื้นที่คลังสินค้า

AEV ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการวิเคราะห์ Weighted Quality Score (WQS) เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี 2569 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับพื้นที่คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (อาคาร B) AEV ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHAVH ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปี โดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 163 บาท/ เดือน

▪ พื้นที่หลังคา

เนื่องจากพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า AEV ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHAVH ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี โดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาท/เดือน และปรับเพิ่มอัตราร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี เริ่มปี 2572 ตามเงื่อนไขในสัญญาที่ WHART จะเช่าทำกับ WHAVH

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

▪ พื้นที่คลังสินค้า

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ พื้นที่หลังคา

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดประมาณการ อ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHAVH ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญา	อ้างอิงตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าทำกับ WHAVH

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

AEV พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสภาวะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 1 เมษายน 2566 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 2.45 ตามลำดับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 7.00 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจ และการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 9.45 โดยอัตราคิดลดที่ AEV ใช้ในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการเทพารักษ์ กม.21 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ประเมินโดย AEV เท่ากับ 2,036.50 ล้านบาท**

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเทพารักษ์ กม.21 โดย GFA

ผลการประเมินโครงการเทพารักษ์ กม.21 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ GFA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

■ พื้นที่คลังสินค้า

GFA ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี 2569 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

สำหรับพื้นที่คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (อาคาร B) GFA ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHAVH ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปี โดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 163 บาท/เดือน

■ พื้นที่หลังคา

เนื่องจากพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า GFA ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHAVH ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี โดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาท/เดือน และปรับเพิ่มอัตราร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี เริ่มปี 2572 ตามเงื่อนไขในสัญญาที่ WHART จะเช่าทำกับ WHAVH

(ข) สมมติฐานอัตราราคาเช่าพื้นที่

■ พื้นที่คลังสินค้า

กำหนดอัตราราคาเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราราคาเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

▪ พื้นที่หลังคา

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดประมาณการ อ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHAVH ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบริการรักษาอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าสำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญา	อ้างอิงตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทัพสตีร์ กับ WHAVH

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GFA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการเทพารักษ์ กม.21 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ประเมินโดย GFA เท่ากับ 2,006.60 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเทพารักษ์ กม.21 จัดทำโดย AEV และ GFA

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเทพารักษ์ กม.21
ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย AEV และ GFA

รายละเอียดสินทรัพย์	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	
	ประเมินโดย AEV	ประเมินโดย GFA
<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งที่ดิน 83-1-34.26 ไร่ หรือ 33,334.26 ตร.ว. เป็นเวลาประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ○ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 4 หลัง โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) พื้นที่เช่า 90,846.00 ตร.ม. เป็นเวลาประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ○ มูลค่าค่าเช่าหลังคา พื้นที่เช่า 33,477.00 ตร.ม. เป็นเวลาประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการ 	2,036.50 ล้านบาท	2,006.60 ล้านบาท

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเทพารักษ์ กม.21 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการเทพารักษ์ กม.21 ที่จัดทำโดย AEV และ GFA ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า

เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1

ในการเข้าลงทุนในโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

1. บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

AEV และ GFA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวซึ่งได้นำมาซึ่งความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2567) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย AEV และ GFA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 โดย AEV

ผลการประเมินโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ AEV มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

AEV ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการวิเคราะห์ Weighted Quality Score (WQS) เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี 2569 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับพื้นที่ในโครงการซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน AEV ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA Daiwa ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีโดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 150 บาท/เดือน

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบริการรักษาอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

AEV พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.00 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 1 เมษายน 2566 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 2.45 ตามลำดับ
- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 6.50 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สถานะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 8.95 โดยอัตราคิดลดที่ AEV ใช้ในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 9.00

(จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

AEV กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.00 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะใกล้เคียงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สถานะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น ทั้งนี้ AEV กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ ปี 2576

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ประเมินโดย AEV เท่ากับ 617.82 ล้านบาท**

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 โดย GFA

ผลการประเมินโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ GFA มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

GFA ประเมินการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี 2569 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

สำหรับพื้นที่ในโครงการซึ่งมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องจะครบกำหนดอายุการเช่าภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน GFA ประเมินการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA Daiwa ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีโดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 150 บาท/เดือน

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบริการอื่นๆ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าสำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GFA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

GFA กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.00 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของประเภททรัพย์สิน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น ทั้งนี้ GFA กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ ปี 2576

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ประเมินโดย GFA เท่ากับ **618.10 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 จัดทำโดย AEV และ GFA

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1
ณ วันที่คาดว่าจะ WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย AEV และ GFA

รายละเอียดสินทรัพย์	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	
	ประเมินโดย AEV	ประเมินโดย GFA
<ul style="list-style-type: none"> ○ กรรมสิทธิ์ที่ดิน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 28-2-64.60 ไร่ ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ขนาดพื้นที่เข้าอาคารรวมประมาณ 24,310.00 ตารางเมตร ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการ 	617.82 ล้านบาท	618.10 ล้านบาท

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการแหลมฉบัง โปรเจค 1 ที่จัดทำโดย AEV และ GFA ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า

เอกสารแนบ 4 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3

ในการเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

1. บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพเรซอล จำกัด (“GFA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

AEV และ GFA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 27 ปี 5 เดือน โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการเพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2567) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางการตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย AEV และ GFA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดย AEV

ผลการประเมินโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ AEV มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

▪ **พื้นที่คลังสินค้า**

AEV ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการวิเคราะห์ Weighted Quality Score (WQS) เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี 2569 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับพื้นที่คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (อาคาร E,F,G) AEV ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปี โดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 155 บาท/เดือน สำหรับอาคาร F และ ตารางเมตรละ 160 บาท/เดือน สำหรับอาคาร E และ อาคาร G

■ พื้นที่หลังคา

เนื่องจากพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า AEV ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี โดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาท/เดือน และปรับเพิ่มอัตราร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี เริ่มปี 2572 ตามเงื่อนไขในสัญญาที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA

(ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

■ พื้นที่คลังสินค้า

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

■ พื้นที่หลังคา

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดประมาณการ อ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

AEV พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50 ซึ่งพิจารณาอัตราคิดลดจากวิเคราะห์ข้อมูล 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium ดังนี้

- Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ 1 เมษายน 2566 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณร้อยละ 2.45 ตามลำดับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- Risk Premium เท่ากับร้อยละ 7.00 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจ และการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจ
- Discount Rate เท่ากับร้อยละ 9.45 โดยอัตราคิดลดที่ AEV ใช้ในการประเมิน เท่ากับร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ประเมินโดย AEV เท่ากับ 617.84 ล้านบาท

2. สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดย GFA

ผลการประเมินโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ GFA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

(ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

■ พื้นที่คลังสินค้า

GFA ประเมินการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยขึ้นอยู่กับรูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี เริ่มปรับปี 2569 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

สำหรับพื้นที่คลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (อาคาร E,F,G) GFA ประเมินการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 3 ปี โดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 155 บาท/เดือน สำหรับอาคาร F และ ตารางเมตรละ 160 บาท/เดือน สำหรับอาคาร E และ อาคาร G

■ พื้นที่หลังคา

เนื่องจากพื้นที่หลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า GFA ประเมินการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี โดยมีการชดเชยรายได้ในอัตราตารางเมตรละ 3 บาท/เดือน และปรับเพิ่มอัตราร้อยละ 10.00 ทุก 5 ปี เริ่มปี 2572 ตามเงื่อนไขในสัญญาที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA

(ข) สมมติฐานอัตราราคาเช่าพื้นที่

■ พื้นที่คลังสินค้า

กำหนดอัตราราคาเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดอัตราราคาเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

▪ **พื้นที่หลังคา**

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดประมาณการ อ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART

(ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบริการรักษาอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

(ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GFA พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสถานะเศรษฐกิจ โดยกำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ประเมินโดย GFA เท่ากับ 633.40 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 จัดทำโดย AEV และ GFA

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย AEV และ GFA

รายละเอียดสินทรัพย์	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	
	ประเมินโดย AEV	ประเมินโดย GFA
<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 31-1-45.55 ไร่ หรือ 33,334.26 ตร.ว. เป็นเวลาประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ○ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง ของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) พื้นที่เช่า 26,427.00 ตร.ม. เป็นเวลาประมาณ 27 ปี 5 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ○ มูลค่าค่าเช่าหลังคา พื้นที่เช่า 2,989.00 ตร.ม. เป็นเวลาประมาณ 25 ปี นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการ 	617.84 ล้านบาท	633.40 ล้านบาท

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการบางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 ที่จัดทำโดย AEV และ GFA ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า

เอกสารแนบ 5 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการไอ สโตร์

ในการเข้าลงทุนในโครงการไอ สโตร์ นั้น WHART ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ได้แก่

1. บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

AEV และ GFA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 22 ปี 6 เดือน โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการเพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (1 มกราคม 2567) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางการตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย AEV และ GFA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปสมมติฐานของ AEV และ GFA สำหรับ โครงการไอ สโตร์

รายการ	AEV	GFA
รายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินส่วนของกองทรัสต์ (ค่าเช่าคงที่ Fixed Rent)	ปีละ 7.00 ล้านบาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.00 ทุก 3 ปี (เริ่มปี 2570)	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญา	อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน สำหรับโครงการไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ซึ่ง WHART ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจาก Storage Asia จะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าว	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.50 พิจารณาอัตราคิดลดจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลตลาดในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงาน และสภาวะเศรษฐกิจ	

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการไอ สโตร์ โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 มกราคม 2567) ประเมินโดย AEV และ GFA เท่ากับ 49.60 ล้านบาท**

สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการไอ สโตร์ จัดทำโดย AEV และ GFA

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการไอ สโตร์ เซลล์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 ณ วันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย AEV และ GFA

รายละเอียดสินทรัพย์	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	
	ประเมินโดย AEV	ประเมินโดย GFA
<ul style="list-style-type: none"> ○ สิทธิการเช่าที่ดิน 1 งาน 24.70 ตร.ว. เป็นเวลาประมาณ 22 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม (ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567) ○ กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ สำนักงาน เก็บของ และจอดรถยนต์ในโครงการจำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมด 1,831.00 ตร.ม. และพื้นที่เช่ารวมของอาคารประมาณ 816.07 ตร.ม. ○ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของโครงการ (ถ้ามี) 	49.60 ล้านบาท	49.60 ล้านบาท

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการไอ สโตร์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการไอ สโตร์ ที่จัดทำโดย AEV และ GFA ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นทรัพย์สินประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า