สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. **การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

1.1	**วันที่ทำรายการ**	:	ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ กู้เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว
1.2	**คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART**	:	1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**WHA**") และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ WHA 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“**WHAVH**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 3. บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชั่นส์ จำกัด[1] (“**GCL**”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 50.00 WHAVH และ GCL รวมเรียกว่า (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ผู้มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“**บริษัทฯ**”) คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และ WHAVH และ GCL เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAVH ด้วย โดย WHA ถือหุ้นใน WHAVH คิดเป็นร้อยละ 99.99 และ GCL เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 50.00
1.3	**ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**		บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของ และ/หรือ ผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้ที่กองทรัสต์

[1] *บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชั่นส์ จำกัด อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด*

WHART ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และ WHAVH และ GCL เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAVH ด้วย โดย WHA ถือหุ้นใน WHAVH คิดเป็นร้อยละ 99.99 และ GCL เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 50.00

1.4 **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : 1. กองทรัสต์ WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ/หรือ เงินที่ได้จากการกู้ยืม และเงินประกันการเช่าและการบริการของกองทรัสต์ WHART ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน (2) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และ (3) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าทรัพย์สิน ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม. 21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวน 426,689,556 บาท โดยมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวได้รวมรายการที่เกี่ยวโยงกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นส่วนประกอบของมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ WHART จะได้รับรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ และเงินประกันการเช่าและการบริการจาก WHA หรือ WHAVH โดย WHA หรือ WHAVH จะชำระเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ

2. กองทรัสต์จะแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : **(1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ**

1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 82 ไร่ 3 งาน 90.50 ตารางวา[2] มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[3] จาก WHAVH

2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, C[4] และ D) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 73,666.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[5] จาก WHAVH

3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) จาก WHAVH

(2) โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา[6] จาก GCL

---

[2] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

[3] กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

[4] อาคาร C อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

[5] กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

[6] เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร[7] จาก GCL

3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จาก GCL

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) ถึง (2) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	170 ไร่ 1 งาน 52.20 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ	173,056 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัทกรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัทกราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวน 426,689,556 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 4,288,900,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ (ให้ถือเอารายละเอียด

[7] *ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงพื้นที่บางส่วน เช่น ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10*

ทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 เป็นรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยรายละเอียดราคาประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายที่กองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.6 **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288,900,000 (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวน 426,689,556 บาท โดยการลงทุนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขการลงทุนดังนี้

   ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดีหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ทั้งนี้

รายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มิได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ ผ่านมา

รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการให้เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายการที่ 2) และรายการการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (รายการที่ 3) จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.7	**มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน**	:	มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวน 426,689,556 บาท ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัททกรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัททกราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการ
1.8	**เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**	:	1. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย 2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับกรอบอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)
1.9	**ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สิน**	:	ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART
1.10	**แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม**	:	จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 321,000,000 หน่วย และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และเงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

1.11 **การขออนุมัติทำรายการ** : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

1.12 **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก** : 1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 4,288,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และสำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21

(อาคาร A, C, D) กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวน 426,689,556 บาท ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 4,288,900,000 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ประมาณร้อยละ 10 ของราคาประเมินรวมของทรัพย์สินในทุกโครงการอันเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้ง ยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการ และมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

   โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการขาย ให้เช่า ให้เช่าช่วงทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART และการรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

1.13 **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ** : ไม่มี

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

2. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 และ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 4,645,912,801.56 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

3. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบังให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA ให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 2 โครงการเป็นจำนวน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

4. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF นั้น WHA ขายทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการให้แก่กองทรัสต์ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ ลำลูกกา และ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี่ ระยอง และ WHA ให้กองทรัสต์ WHART เช่าทรัพย์สินทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 (อาคาร C และ M) และ (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1ในราคารวมทั้งหมด 4 โครงการเป็นจำนวน 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

5. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 และโครงการดีเอสจีที สระบุรี ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 และโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) แก่กองทรัสต์ WHART ในราคารวมทั้งหมด 4 โครงการเป็นจำนวน 4,464,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

6. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร็คเซิล ไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีสเท็มส์, โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคลิ่ง แฟคทอรี่ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) และโครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H) ในราคารวมทั้งหมด 5 โครงการเป็นจำนวน 4,880,250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการ จดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

7. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 ให้แก่กองทรัสต์ WHART บริษัทในกลุ่ม WHA โอนสิทธิการเช่าที่ดินและขายสิ่งปลูกสร้างโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สิน

โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G) ในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 3,233,967,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

8. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 7 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA โอนสิทธิการเช่าที่ดินและขายสิ่งปลูกสร้างโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A) และโครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์คในราคารวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 5,549,720,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

9. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 8 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D), โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J) และ โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร J, K, L, M, N), โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แฟคทอรี่ และ โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 รวมทั้งหมด 5 โครงการเป็นจำนวน 4,050,860,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

10. ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 9 ของกองทรัสต์ WHART บริษัทในกลุ่ม WHA ขายทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ บริษัทในกลุ่ม WHA ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) และ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) รวมทั้งหมด 3 โครงการเป็นจำนวน 3,566,486,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

11. กองทรัสต์ WHART ว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนใน

ครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1-9 รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้รับมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

1.15 **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

1.16 **รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

2. การให้เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.1 **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว

2.2 **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART** : GCL ซึ่งจะเป็นผู้เช่าที่ดิน และ อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHARTจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 50.00 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

2.3 **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** : GCL จะเป็นผู้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ GCL เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 50 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ราย

ใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

2.4 **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : GCL จะเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากกองทรัสต์ WHART ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[8] ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ GCL ต่อไป

2.5 **รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์** : สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา[9] และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง[10] ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

2.6 **ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ต้องชำระ** : รายการการให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ มีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200,815,999 บาท โดย GCL จะเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์[11] จากกองทรัสต์ WHART มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[12] ในอัตรา 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตรา

---

[8] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568*

[9] *เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกโฉนด*

[10] *ไม่รวมถึงพื้นที่บางส่วน เช่น ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10*

[11] *ไม่รวมถึงพื้นที่บางส่วน เช่น ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10*

[12] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568*

ค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และในอัตรา 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 3 ปี ในปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ GCL ต่อไป

รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายการที่ 1) และรายการการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA (รายการที่ 3) จะเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.7 **เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ต้องชำระ** : ค่าเช่าที่ GCL ต้องชำระแก่กองทรัสต์ WHART ในการเช่าที่ดินเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพื่อประกอบธุรกิจการขนส่งสินค้า และบริการบรรจุหีบห่อเพื่อการขนส่ง โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.8	**ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทพื้นที่เก็บของให้เช่า**	:	ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับรายได้ค่าเช่าที่สม่ำเสมอ ซึ่งสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์กำหนดระยะเวลาการเช่าระยะยาว 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[13]
2.9	**การขออนุมัติทำรายการ**	:	การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
2.10	**ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก**	:	บริษัทฯ เห็นว่าการที่กองทรัสต์ WHART ให้ GCL เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อประกอบธุรกิจการขนส่งสินค้า และบริการบรรจุหีบห่อเพื่อการขนส่ง เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กล่าวคือ GCL มีผลการดำเนินงานที่ดี และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า GCL จึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้เป็นอย่างดี อันจะทำให้ GCL มีรายได้มาจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ GCL มีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม[14] ซึ่งจะสามารถทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับกระแสรายได้ที่สม่ำเสมอระยะยาวจากการจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ GCL ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ GCL ต่อไป

[13] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568*

[14] *กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568*

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

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

2.12 **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา** : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของรายการที่ 1

3. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA

3.1 **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

3.2 **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART** : WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

3.3 **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** : WHA มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART

3.4 **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ตามส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 นี้

3.5 **ขนาดของรายการ** : ประมาณไม่เกิน 674,100,000 บาท คำนวณจากร้อยละ 15 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด ในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ WHART ในมูลค่ารวมไม่เกิน 4,288,900,000 บาท โดยไม่รวม

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายการที่ 1) และขนาดของรายการการให้เช่าในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายการที่ 2) จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.6 **เกณฑ์ในการกำหนดค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ต้องชำระ** : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพใน

เชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

3.7 **ประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA** : กองทรัสต์ WHART สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน

3.8 **การขออนุมัติทำรายการ** : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

3.9 **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำ** : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสัดส่วนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรไม่ทำให้ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

	รายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก		ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการ**ก**ารจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว
3.10	**ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ**	:	ไม่มี
3.11	**รายการระหว่างกันที่ผ่านมา**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของรายการที่ 1
3.12	**ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ
3.13	**รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

เอกสารแนบ

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบดุล **หน่วย: บาท**	**ณ วันที่** **31 ธันวาคม 2564**	**ณ วันที่** **31 ธันวาคม 2565**	**ณ วันที่** **31 ธันวาคม 2566**	**ณ วันที่ 31 มีนาคม** **2567**
สินทรัพย์				
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	45,353,757,490	49,474,289,524	52,807,817,947	52,807,817,947
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,517,698,085	1,781,755,072	1,915,447,714	1,955,931,211
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	144,402,296	67,323,320	23,890,835	17,282,731
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	236,012,364	306,903,484	394,925,281	402,892,306
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	46,459,325	33,346,682	21,489,158	1,019,652
สินทรัพย์อื่น	156,203,397	151,657,656	136,664,954	144,776,836
รวมสินทรัพย์	**48,454,532,957**	**51,815,275,738**	**55,300,235,889**	**55,329,720,683**
หนี้สิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	-	-	1,790,677,591	1,791,261,043
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	116,553,579	146,641,156	133,168,969	88,988,891
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	95,249,895	23,427,432	15,438,024	18,403,337
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,120,944,329	1,229,894,516	1,377,126,094	1,382,424,687
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,258,388,231	4,478,828,268	2,375,390,025	2,376,685,177
หุ้นกู้ - สุทธิ	9,992,619,737	9,090,007,100	11,181,655,493	11,184,420,202
หนี้สินตามสัญญาเช่า	681,774,400	711,235,739	792,231,614	788,835,089
หนี้สินอื่น	252,086,682	216,696,363	175,470,387	26,917,786
รวมหนี้สิน	**14,517,616,853**	**15,896,730,574**	**17,841,158,197**	**17,657,936,212**
สินทรัพย์สุทธิ	**33,936,916,104**	**35,918,545,164**	**37,459,077,692**	**37,671,784,471**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	32,651,799,943	34,639,943,544	36,454,787,905	36,454,787,905
กำไรสะสม	1,285,116,161	1,278,601,620	1,004,289,787	1,216,996,566
สินทรัพย์สุทธิ	**33,936,916,104**	**35,918,545,164**	**37,459,077,692**	**37,671,784,471**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0709	10.9744	10.7987	10.8600
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	3,065,395,883	3,272,928,441	3,468,827,441	3,468,827,441

งบกำไรขาดทุน หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	2,512,410,430	3,099,914,927	3,266,803,579	814,096,522
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่น ๆ	28,033,741	27,674,769	40,584,708	9,088,429
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการ	27,432,637	40,118,320	65,008,935	30,374,940
รายได้ดอกเบี้ย	6,626,994	11,278,048	25,280,638	7,653,397
รวมรายได้	**2,574,503,802**	**3,178,986,064**	**3,397,677,860**	**861,213,288**
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	49,908,140	55,285,766	77,660,997	4,521,566
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	68,242,725	72,770,776	77,691,293	20,631,680
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	43,042,668	45,484,413	46,772,729	7,806,546
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,235,805	5,785,667	5,613,521	1,346,975
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	80,156,889	87,326,554	99,591,202	27,671,871
ค่าใช้จ่ายอื่น	212,086,873	96,411,715	61,130,242	10,258,303
รวมค่าใช้จ่าย	**458,673,100**	**363,064,891**	**368,459,984**	**72,236,941**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	**2,115,830,702**	**2,815,921,173**	**3,029,217,876**	**788,976,347**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	304,923,543	324,973,350	414,152,403	125,342,970
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**1,810,907,159**	**2,490,947,823**	**2,615,065,473**	**663,633,377**
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,146,487	-	-	-
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	248,221,514	(173,244,096)	(369,547,878)	-
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	**249,368,001**	**(173,244,096)**	**(369,547,878)**	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	**2,060,275,160**	**2,317,703,727**	**2,245,517,595**	**663,633,377**

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ไตรมาสที่ 1 ปี 2567
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,328,315,321)	(1,350,971,955)	(526,514,193)	644,736,132
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,269,260,403	615,028,942	660,206,835	(604,252,635)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	**940,945,082**	**(735,943,013)**	**133,692,642**	**40,483,497**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2564	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2567
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0709	10.9744	10.7987	10.8600
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.6721	0.7081	0.6473	0.1913
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.57	5.58	5.56	5.78
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	29.96	30.68	32.26	31.91
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	42.78	44.26	47.63	46.87

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานจำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 173,056 ตารางเมตร บนที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนรวมประมาณ 170 ไร่ 1 งาน 52.20 ตารางวา โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ดินที่ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	**พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)**	**ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)**	
		คลังสินค้า โรงงาน และอาคารสำนักงาน	**บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด**	**บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด**
(1) **โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D)** ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	82-3-90.50	73,666	1,581,900,000	1,555,000,000
(2) **โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์** ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	87-1-61.70	99,390	2,374,800,000	2,344,000,000
รวม	170-1-52.20	173,056	3,956,700,000	3,899,000,000

หมายเหตุ - *ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท กราฟฟิค เอ แอพไพรซอล จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 2 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)*

- *ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 2 โครงการ ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)*