

## วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดแปลงสิทธิ (‘‘กองทุนทรัสต์ WHART’’) คือ เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า (รวมถึงเช่าช่วง) อสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนทรัสต์ WHART ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์

## วัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (‘‘บริษัท’’) ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ WHART จึงมีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทุนทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนในครั้งนี้ และ/หรือ เงินกู้ยืม และ เงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานดังกล่าว ซึ่งทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (‘‘WHAVH’’) และบริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด<sup>1</sup> (‘‘GCL’’) (รวมเรียกว่า ‘‘บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน’’) โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ดังนี้

1. โครงการดัดแปลงอาคาร เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทุนทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

- 1.1. สิทธิการเช่าช่วงทอดที่หนึ่งในบางส่วนของที่ดิน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108) โดยมีเนื้อที่แบ่งเช่าช่วงโดยประมาณ 82 ไร่ 3 งาน 90.50 ตารางวา<sup>2</sup> มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทุนทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>3</sup> จาก WHAVH

<sup>1</sup> บริษัท จีซี โลจิสติกส์ โซลูชันส์ จำกัด อยู่ระหว่างการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด

<sup>2</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทุนทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

<sup>3</sup> กองทุนทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

- 1.2. สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, C<sup>4</sup> และ D) ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 73,666.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคาร มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 พฤษภาคม 2594 หรือประมาณ 26 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>5</sup> จาก WHAVH
- 1.3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็น ต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) จาก WHAVH

**หมายเหตุ:**

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ภายใต้เงื่อนไขว่าในกรณีที่ WHAVH ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหลัก บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะยังไม่แสดงเจตนา การเลิกสัญญาเช่าหลักไปยัง WHAVH แต่จะแจ้งให้ WHAVH และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวรับโอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาเช่าหลัก (ระหว่าง บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด และ WHAVH) เฉพาะส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ (Partial Step-in) และเข้า แก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักอันเกิดจาก WHAVH แทน
- (2) บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บน ที่ดินบางส่วนของบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ซึ่งเป็นทางเข้าออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้ กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง บ้ายซื้อและป้าย โฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนใน โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตาม บันทึกรายชื่อข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน ที่ดิน) และ WHAVH ต่อไป
- (3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) มีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้า

<sup>4</sup> อาคาร C อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ภายในวันที่ 1 มกราคม 2568)

<sup>5</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

ลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHAVH ต่อไป

(4) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด ใน โฉนดเลขที่ 36107 และ 36108)
- 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHAVH (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 4) สัญญาตกลงกระทำการ กับ WHA และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว)
- 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ บริษัท สุวรรณภูมิไพศาล จำกัด (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHAVH (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการดังกล่าว)

## 2. โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนใน

- 2.1 กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา<sup>6</sup> จาก GCL
- 2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร<sup>7</sup> จาก GCL

<sup>6</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดขอบเขตที่ดิน

<sup>7</sup> ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงพื้นที่บางส่วน เช่น ไซโล ทางลำเลียง บ่อพักน้ำฝน ขั้ววางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ GCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

- 2.3 กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร โครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จาก GCL

**หมายเหตุ:**

- (1) ภายหลังกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่า แก่ GCL ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>8</sup> โดยมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200,815,999 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ GCL ต่อไป
- (2) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์นี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
  - 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ GCL (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
  - 2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการดัดแปลงที่ดิน อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ กับ GCL (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวและเป็นหรือจะเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินข้างเคียง)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนตาม 1. ถึง 2. รวมเรียกว่า **"ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม"** ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้เป็นไปตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และให้ถือเอารายละเอียดที่ปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10

■ **ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนเพิ่มเติม**

ในการนี้บริษัท คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. **การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART**

การเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART โดยเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ที่จะสามารถเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินรวมให้กับกองทรัสต์ WHART และทำให้รายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงยิ่งขึ้น

<sup>8</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 มกราคม 2568

## 2. การลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ เชื่อว่าการลงทุนเพิ่มเติมโดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ มีจุดเด่นต่าง ๆ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART ได้ดังนี้

### ■ทำเลที่ตั้งที่ดี

การมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในบริเวณที่ถูกต้องเหมาะสม เป็นปัจจัยหนึ่งในความสำเร็จของการประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ อันจะส่งผลให้โครงการสามารถรักษาค่าเช่าอาคารคลังสินค้า เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ WHART ได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร A, C, D) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ (2) โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งล้วนตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ โดยทำเลบริเวณถนนบางนา-ตราด จังหวัดสมุทรปราการ เป็นแหล่งศูนย์กลางการขนส่งสำคัญของประเทศไทย อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่เชื่อมต่อบริเวณคมนาคมสำคัญ ทั้งท่าเรือ และสนามบิน สามารถเดินทางไปยังจุดกระจายสินค้าทั้งในกรุงเทพมหานคร และภูมิภาคใกล้เคียงได้อย่างสะดวก และเป็นที่ต้องการจากผู้เช่า ที่เป็นผู้ให้บริการทางด้านโลจิสติกส์ และอี-คอมเมิร์ซ สำหรับทำเลบริเวณจังหวัดระยอง ซึ่งถือเป็นศูนย์กลางการขนส่งที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของประเทศ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้า ทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ มีธุรกิจคลังสินค้า และโรงงานกระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) และได้รับการสนับสนุนโครงการต่างๆ อาทิ ท่าเรือมาบตาพุด และสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ที่ดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศให้เข้ามาอีกด้วย

ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในครั้งนี้ล้วนมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมในการขนส่งทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตั้งอยู่บนเส้นทางหลักของการกระจายและขนส่งสินค้าไปทั่วภูมิภาค และยังมีระยะทางไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางและการขนส่งสินค้าไปยังศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งต่าง ๆ ส่งผลให้สามารถลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

### ■คุณภาพและลักษณะของสินทรัพย์ที่จะลงทุน

อาคารคลังสินค้า และโรงงานที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนนั้น เป็นอาคารคลังสินค้า และโรงงานแบบ Built-to-Suit ซึ่งสร้างขึ้นให้ตรงกับมาตรฐานและความต้องการของผู้เช่าโดยเฉพาะ โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว จึงช่วยเสริมสร้างศักยภาพและความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART

### ■ศักยภาพของผู้เช่า

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่นับเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีทั้งศักยภาพ และอยู่ในธุรกิจที่มั่นคง อีกทั้งยังมีความหลากหลายในแง่ของการกระจายตัวไปยังกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้เช่า รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับสัดส่วนการเช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

### 3. การเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โอกาสในการเติบโตของรายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะทำให้รายได้ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงจากรายได้ที่จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และเพิ่มโอกาสในการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระดับที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ตอบแทนก่อนการเข้าลงทุน ในรูปแบบของประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย โดยอ้างอิงจากประมาณการรายได้ที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับในช่วงปีแรก ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

|                                                                        | ทรัพย์สิน              |                                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
|                                                                        | ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม | หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 |
|                                                                        | ล้านบาท                | ล้านบาท                          |
| รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ                                           | 3,700.98               | 4,046.89                         |
| รายได้อื่น                                                             | 0.93                   | 1.00                             |
| <b>รวมรายได้</b>                                                       | <b>3,701.91</b>        | <b>4,047.89</b>                  |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์                         | (114.52)               | (119.10)                         |
| <b>กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์</b>                                     | <b>3,587.39</b>        | <b>3,928.79</b>                  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์                 | (178.02)               | (186.06)                         |
| ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์                                |                        |                                  |
| สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10                          | -                      | (20.61)                          |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย                                                     | (508.88)               | (575.60)                         |
| <b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>                        | <b>2,900.49</b>        | <b>3,146.52</b>                  |
| บวกกลับ(หักออก) รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง | 6.34                   | (49.14)                          |

|                                                                                                                                        | ทรัพย์สิน<br>ที่มีอยู่เดิม<br>ล้านบาท | ทรัพย์สิน<br>หลังการลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 10<br>ล้านบาท |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่าย<br>ล่วงหน้า                                                                   | 14.62                                 | 18.14                                                        |
| <b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>                                                                                      | <b>2,921.45</b>                       | <b>3,115.52</b>                                              |
| <u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการ<br>ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการ<br>ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 10 | -                                     | 20.61                                                        |
| <u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน                                                                                                  | -                                     | 1.70                                                         |
| <u>หักออก</u> การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า                                                                                               | (49.04)                               | (62.77)                                                      |
| <b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน<br/>และเงินลงทุน</b>                                                                     | <b>2,872.41</b>                       | <b>3,075.06</b>                                              |
| ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)                                                                                  | 92.50                                 | 92.50                                                        |
| <b>ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่าย<br/>ประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>                                                            | <b>2,656.98</b>                       | <b>2,844.43</b>                                              |
| <b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>                                                                                      |                                       |                                                              |
| - ประโยชน์ตอบแทน                                                                                                                       | 2,656.98                              | 2,844.43                                                     |
| - เงินลงทุน                                                                                                                            | -                                     | -                                                            |
| <b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน</b>                                                                                               | <b>2,656.98</b>                       | <b>2,844.43</b>                                              |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) <sup>1</sup>                                                                                              | 3,468.83                              | 3,711.11                                                     |
| <b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน<br/>และเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)</b>                                                                   |                                       |                                                              |
| - ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย                                                                                                               | 0.7660                                | 0.7665                                                       |
| - เงินลงทุนต่อหน่วย                                                                                                                    | -                                     | -                                                            |
| <b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย</b>                                                                                       | <b>0.7660</b>                         | <b>0.7665</b>                                                |

#### หมายเหตุ

<sup>1</sup> จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย  
สุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 0.7665 บาทต่อหน่วย คิดเป็นประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เมื่อคำนวณจากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหน่วยทรัสต์ WHART ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2567 (15 วันทำการ) ที่ 9.23 บาทต่อหน่วย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.31

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 9 และเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน (“กรณีออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว”) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 4,429.00 ล้านบาท<sup>9</sup> และเงินประกันการเช่าและการบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยไม่มีการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 9 (“กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว”) โดยใช้สมมติฐานอื่นเดียวกันกับที่ใช้จัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ คาดว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 สำหรับทั้ง 2 กรณีดังกล่าว จะไม่ด้อยไปกว่าประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

#### ■ ศักยภาพของผู้บริหารทรัพย์สิน

WHA เป็นบริษัทซึ่งดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล โดยสร้างและออกแบบให้มีมาตรฐานและคุณภาพตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะ และมีคณะผู้บริหารที่มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากบริษัทชั้นนำระดับโลก ไม่ว่าจะเป็นประเทศในแถบยุโรป อเมริกา และเอเชีย

<sup>9</sup> ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 กรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 33.06 (ประมาณการโดยอ้างอิงจากงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) อีกทั้งในวันที่ 12 มกราคม 2567 กองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ตามกรณีใช้เงินกู้เพียงอย่างเดียว จึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการที่ลงทุนพัฒนา และ/หรือ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ WHA GROUP มีพื้นที่รวมกว่า 2.95 ล้านตารางเมตร จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความมั่นคงทางธุรกิจในระดับนานาชาติ ในกลุ่มอุตสาหกรรมผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs) กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค (FMCG) และกลุ่มธุรกิจ E-Commerce เป็นต้น ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.wha.co.th](http://www.wha.co.th) จากการบริหารจัดการที่มีศักยภาพของคณะผู้บริหารของ WHA และการมีมาตรฐานในการสร้างและออกแบบในระดับสูงเป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ รวมถึงการเติบโตของ WHA GROUP ทำให้มีความมั่นใจได้ว่า WHA จะสามารถรักษาผู้เช่าเดิมได้เป็นอย่างดี รวมถึงสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพิ่มโอกาสในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่ดีที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

#### 4. การเพิ่มขึ้นของโอกาสในการลงทุนในอนาคต

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของ WHA ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จึงเพิ่มโอกาสให้กับกองทรัสต์ WHART ที่จะลงทุนในโครงการอื่น ๆ ของ WHA เพิ่มเติมได้อีก ซึ่งจะเป็นการสร้างโอกาสที่ดีในการเพิ่มความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อีกในอนาคต

#### 5. การเพิ่มขึ้นของสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจาก 3,468,827,441 หน่วย เป็นจำนวนไม่เกิน 3,789,827,441 หน่วย (จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 321,000,000 หน่วย) บริษัท คาดว่า การเพิ่มปริมาณหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART จะมีส่วนช่วยส่งเสริมสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย